PROPUESTA URBANÍSTICA PARA EL SECTOR 5 DE LA CAÑADA REAL GALIANA

12.2021

Redactado por:

Arquitectura Sin Fronteras

A.V AL-SHOROK
CONTRA LOS DERRIBOS
CAÑADA REAL GALIANA
C.I.F -86319753

Este trabajo parte como base del Plan de Acción Integral Social, PAIS, que se hizo durante los años 2011 y 2012 y del trabajo en el territorio de Arquitectura Sin Fronteras y la Asociación Vecinal Alshorok del Sector 5 de la Cañada Real. Está enfocado en los aspectos de vivienda y urbanismo del Sector 5 teniendo en cuenta la realidad social de este sector.

BY NC ND

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN....3
CAPÍTULOS DESARROLLADOS EN LA PROPUESTA....4
PRINCIPIOS GENERALES DE LA PROPUESTA....6
METODOLOGÍA DE IMPLEMENTACIÓN DE LA PROPUESTA....11
CONTEXTUALIZACIÓN....15
ANÁLISIS DEL SECTOR 5....16
ÁMBITO DE ACTUACIÓN....28
ESTUDIO URBANÍSTICO....29
CLASIFICACIÓN DEL SUELO....29
IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DISPONIBLE CONSOLIDABLE EN EL SECTOR 5....44
CALIFICACIÓN DEL SUELO....63
ESTÁNDARES URBANOS....64
PROPUESTA URBANÍSTICA GENERAL....67
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO....67
SUPERFICIE PARA EQUIPAMIENTOS....69
EVALUACIÓN ECONÓMICA....71
ESTUDIO JURÍDICO....75
ANTECEDENTES....75
CONSIDERACIONES JURÍDICAS....75
LÍNEAS DE ACTUACIÓN....83
CENSO....83
ESTUDIO PORMENORIZADO DEL ESTADO DE LAS VIVIENDAS....85
SOLUCIÓN HABITACIONAL PARA TODAS LAS PERSONAS....101
PROPUESTA DE LAS ADMINISTRACIONES Y PONENCIAS TÉCNICAS....111
CONCLUSIONES....113
DOCUMENTACIÓN BIBLIOGRÁFICA....115
ANEXO I....121

INTRODUCCIÓN

El "Pacto Regional por la Cañada Real Galiana" constituye un documento consensuado entre las administraciones competentes responsables de dar una solución a la situación urbanística y social al territorio poblado de la Cañada Real y a sus habitantes. Firmado en 2017 por los ayuntamientos de Rivas-Vaciamadrid, Coslada, Madrid, Comunidad de Madrid y las portavocías de los distintos grupos parlamentarios (PP, PSOE, Podemos y Ciudadanos), recoge las líneas de actuación en materia social, urbanística y de vivienda, así como los compromisos generales y legislativos que adquieren las instituciones durante el proceso.

Dentro de los principales objetivos del Pacto Regional por la Cañada Real Galiana se recoge el de *"regularizar la situación patrimonial y urbanística de los inmuebles y/o parcelas mediante un proyecto de renovación urbana basado en los principios de legalidad, derecho a la vivienda y derecho a la ciudad"*. [1]

En este marco de búsqueda de alternativas, en los sectores 2 a 5 se crean tres ponencias técnicas para el estudio y análisis de la solución más favorable para el interés general.

- **Ponencia Urbanística/Medioambiental:** Para el estudio de las afecciones y el estudio de las propuestas vecinales.

- **Ponencia Jurídica:** Para el estudio de las diversas alternativas legales en función de las situaciones particulares de cada unidad familiar: posibilidad de la legalización de viviendas, de la usucapión, expropiaciones y demás actuaciones legales a realizar.

- **Ponencia Económica:** Para el estudio de la viabilidad económica de las propuestas.

Partimos de la existencia de una ciudad lineal consolidada no planificada, que ha ido aumentando su población residente desde los años 50, a la que queremos dar una solución contando con la participación vecinal. En este sentido, pensamos que el planteamiento del trabajo debería partir de las necesidades y demandas vecinales que, conjugándose con los objetivos de las administraciones, resulte en la propuesta lo más favorable para el interés general.

Ésta debe articularse en función de los principios de legalidad (explorando todas sus posibilidades), derecho a la vivienda (garantizando la tenencia) y del derecho a la ciudad (en todo su espectro, derecho a participar en la creación de la ciudad y a tener acceso a sus servicios y equipamientos), tal y como establece el Pacto Regional, así como la adopción de medidas en base a la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad y los Objetivos de Desarrollo Sostenible para 2030.

La presente propuesta, por tanto, es resultado del trabajo conjunto entre personal técnico de ASF y las vecinas y vecinos de Cañada, en especial la Asociación Vecinal Alshorok, en la búsqueda de una solución para su barrio y las personas que lo habitan, tratando de atender un interés general en el que no se pierda de vista el enfoque de Derechos Humanos, principio director de la misma.

1 Capítulo 2 _ Objetivos. *Pacto Regional por la Cañada Real Galiana*. Comunidad de Madrid.

CAPÍTULOS DESARROLLADOS EN LA PROPUESTA

La propuesta se desarrolla en seis capítulos sintetizados a continuación:

1 _ Introducción

Como punto de partida se plantean los **principios generales** rectores de la presente propuesta, que serán los recogidos en el Pacto Regional: Legalidad, Derecho a la Vivienda, Derecho a la Ciudad, la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad y los Objetivos de Desarrollo Sostenible para 2030. En este capítulo se analiza el alcance de los mismos y sus implicaciones en la solución más adecuada para el Sector 5.

Se establece una **metodología** de implementación de la propuesta donde se involucre a la población en el desarrollo de su barrio y se colabore entre el personal técnico de la administración y el vecinal para dar una respuesta favorable a todo el mundo.

Se plantea igualmente la necesidad del cumplimiento de **objetivos a corto y medio plazo,** llevando a cabo las actuaciones de emergencia necesarias para salvaguardar el cumplimiento de los Derechos Humanos de la población de Cañada.

2 _ Contextualización del Sector 5.

Entender las especificidades de cada territorio permite desarrollar propuestas adaptadas al contexto. Dentro de los 15 kilómetros del asentamiento lineal conviven una diversidad de realidades que hace que sea necesario entenderlas para poder plantear soluciones apropiadas. Se presenta una primera imagen de la situación del Sector 5, atendiendo tanto a criterios de observación desde una perspectiva técnica como al conocimiento y experiencia vital de las vecinas y vecinos que habitan y conocen las dificultades que enfrentan en su cotidianidad.

Resultado del trabajo conjunto, se presenta una matriz DAFO, un análisis de las problemáticas, debilidades, fortalezas y oportunidades presentes en el territorio, que sirven de referencia para la presentación de propuestas de actuación.

3 _ Estudio urbanístico.

Se parte del análisis de la situación actual y el compromiso legislativo recogido en el Pacto Regional de tramitar las iniciativas o proyectos legislativos necesarios para viabilizar, entre otros *"la permanencia en el territorio de la mayor parte posible de habitantes, en condiciones de igualdad y respeto al marco legal existente con la distribución de cargas y beneficios que la acción urbanizadora comporta"* [2].

Se estudia, por tanto, la normativa vigente aplicable a los sectores de la Cañada Real y se propone una forma favorable de regularizar la situación urbanística de los inmuebles basados en la legalidad, el Derecho a la Vivienda y el Derecho a la Ciudad. Atendiendo a lo anterior, se presenta una propuesta de clasificación,

2 Capítulo 7 _ Compromisos Legislativos. *Pacto Regional por la Cañada Real Galiana*. Comunidad de Madrid.

un estudio del área disponible y la calificación del suelo y, finalmente, un análisis de los estándares urbanísticos (cualitativos y cuantitativos) que permitan el entendimiento del hábitat desde la mirada de quienes allí viven.

4 _ Propuesta General.

Tras el análisis urbanístico del territorio, se plantea la propuesta que recoge los puntos anteriores en dos apartados. Por un lado, se actúa sobre la **ordenación del territorio**, con la planimetría y documentación necesaria, que reúna la propuesta tanto de clasificación como de calificación del suelo, así como la conectividad del núcleo con el tejido urbano a través de la red de infraestructuras y viales. Por otro, se presenta una **evaluación económica** que permita conocer la viabilidad de la propuesta, atendiendo a los costes "tipo" aplicados a las distintas actuaciones (metros cuadrado de dotación, coste de vivienda por realojo, derribo de edificaciones en mal estado, metros lineales de infraestructura de agua, saneamiento y electricidad, etc.).

5 _ Estudio jurídico.

Se analizan las **diferentes situaciones jurídicas** que podemos encontrar en Cañada y cómo darles respuesta, identificando aquellas parcelas y/o edificaciones sobre las que existan derechos legítimamente adquiridos, las situadas en terrenos sobre los que no se ostenta título de enajenación válido o justo título, etc… atendiendo a distintos criterios como el tiempo de residencia, la franja desafectada en la que se ubica la vivienda, titularidad de terrenos sobre los que se asientan las edificaciones, entre otros.

6 _ Líneas de actuación.

Se desarrolla una planificación de las actuaciones a desarrollar que se consideran necesarias para efectuar el proceso de mejoramiento de barrios. Como punto de partida, se propone una revisión del **censo de 2011** y determinar cuántas familias se registraron antes y después del dicho año y las situaciones socioculturales de cada una de ellas, siendo imprescindible la búsqueda de alternativas para la existencia de una solución habitacional para todas las personas.

Teniendo en cuenta que la clasificación del estado de las viviendas del Sector 5 se realizó sin personal técnico especializado a la vez que se hacía el censo y sin visitas al interior de las construcciones, se considera necesaria una **evaluación pormenorizada de las edificaciones** para conocer el estado real de éstas, y ver qué posibilidades de mejora y rehabilitación existen.

Por último, una vez conocida la población censada, el estado de las viviendas y sus opciones de rehabilitación, se propone un **análisis de las distintas alternativas habitacionales**, partiendo de la premisa, bajo el enfoque de Derechos Humanos, de que ninguna persona puede quedar excluida de solución.

PRINCIPIOS GENERALES DE LA PROPUESTA

La presente propuesta hace suyos los principales objetivos del Pacto Regional por la Cañada Real.

"Los principales objetivos son los siguientes:

- *Restaurar el medio natural del territorio en aquellos casos que tengan nula capacidad de acogida para usos residenciales o actividades económicas.*
- *Regularizar la situación patrimonial y urbanística de los inmuebles y/o parcelas mediante un proyecto de renovación urbana basado en los principios de* ***legalidad, derecho a la vivienda y derecho a la ciudad.***
- *Elaborar una estrategia para el realojo de la población que ya sea por razones territoriales, ambientales, de seguridad o de salubridad no puedan continuar en sus viviendas o infraviviendas.*
- *Adoptar medidas urgentes para salvaguardar la integridad, salubridad e integración de la población más desfavorecida bajo el enfoque de la* ***Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948)****, de la* ***Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad (2004)*** *y siguiendo las premisas establecidas en la Conferencia de Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible "Hábitat III", enmarcados en los* ***Objetivos de Desarrollo Sostenible para 2030 - Nueva Agenda Urbana (2016)****."*[3]

En base a estos objetivos, hemos analizado los principios generales y el estado del Sector 5 de la Cañada respecto a ellos para proponer una serie de medidas a corto, medio y largo plazo que logren la consecución de dichos objetivos cumpliendo los mismos.

ANÁLISIS DE LOS PRINCIPIOS GENERALES

Derecho a una Vivienda Adecuada

Recogido en la Carta Universal de los Derechos Humanos, el Derecho a una Vivienda Adecuada, no se limita únicamente al acceso a cobijo básico, sino que debe entenderse vinculado a otros derechos.

> *"Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.*[4]

3 Punto 2 _ Objetivos. Página 16. *Pacto Regional por la Cañada Real Galiana*. Comunidad de Madrid.

4 Artículo 25, Punto 1. *Declaración Universal de los Derechos Humanos*.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas recoge que *"el derecho a una vivienda adecuada no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo. Debe considerarse más bien como* ***el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte****."* [5]

Las características del derecho a una vivienda adecuada quedan definidas en las Observaciones generales Nº 4 del Comité (1991) sobre el derecho a una vivienda adecuada y en la Nº 7 (1997) sobre desalojos forzosos. A continuación, resumimos las características recogidas en el documento *"El Derecho a la Vivienda"* [6] de ONU Hábitat que tiene el citado Derecho a una Vivienda Adecuada:

- **El derecho a una vivienda adecuada abarca libertades**: la protección contra el desalojo forzoso y la destrucción y demolición arbitrarias del hogar; el derecho de ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia; y el derecho de elegir la residencia y determinar dónde vivir y el derecho a la libertad de circulación.

- **El derecho a una vivienda adecuada contiene otros derechos**: seguridad de la tenencia; restitución de la vivienda, tierra y patrimonio; acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones; participación en la toma de decisiones en materia de vivienda.

- Para que una **vivienda sea adecuada** debe reunir **como mínimo los siguientes criterios**:
    - ***Seguridad de la tenencia***: seguridad jurídica frente al desalojo forzoso o arbitrario.
    - Contar con ***disponibilidad de servicios***, materiales instalaciones e infraestructura.
    - Ser **asequible** en proporción al nivel de ingresos de sus habitantes y sin suponer su costo la vulneración de otros derechos.
    - **Habitable**, proporcionando seguridad, espacio suficiente para vivir y protección frente al frío, el calor, la lluvia y otros elementos naturales.
    - **Accesible** para todas las personas independientemente de su diversidad funcional o sus situaciones de vulnerabilidad.
    - Con una **ubicación conveniente**, que no suponga riesgo, y que permita el acceso a opciones de empleo, servicios de salud, educación y otros servicios sociales.
    - **Adecuada culturalmente**, de manera que conecte con la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda.

Derecho a la Ciudad

La **Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad** articulada en 2004 por Habitat International Coalition (HIC) y redactada por un conjunto de movimientos populares, ONG, asociaciones profesionales, foros y redes nacionales e internacionales de la sociedad Civil, lo reconoce como un derecho colectivo de quienes habitan las ciudades, especialmente de los colectivos en situación de mayor vulnerabilidad, con el objetivo de alcanzar el pleno ejercicio del derecho a la libre autodeterminación y un nivel de vida adecuado.

---

5 Capítulo 1 _ ¿Qué es el derecho a una vivienda adecuada? *"El derecho a una vivienda adecuada"*. Folleto informativo nº21/rev.1. Derechos Humanos. Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos. Naciones Unidas. ONU HÁBITAT.

6 Ídem.

El derecho a la ciudad es el derecho a hacer cumplir los derechos que ya existen formalmente. Comprende el derecho al hábitat, el derecho a sentirte parte de la ciudad, a vivir dignamente en ella, a la convivencia, al gobierno de la ciudad y a la igualdad de derechos.

Siguiendo los principios recogidos en la citada carta[7], se realiza el Derecho a la Ciudad cuando existe ejercicio pleno de la ciudadanía y gestión democrática de la ciudad, cuando ésta y la propiedad urbana cumplen una función social, desde la base de la igualdad y la no discriminación, poniendo especial protección en grupos y personas en situación de vulnerabilidad, cuando existe un compromiso social del sector privado y un impulso de la economía solidaria y políticas impositivas progresivas.

La planificación y gestión social de la ciudad y la producción social del hábitat como estrategias fundamentales del Derecho a la Ciudad, llevan intrínsecos el derecho a un desarrollo urbano equitativo y sustentable, la participación en el diseño de la ciudad, a la transparencia en la gestión de ésta, a la información pública, libertad e integridad, a la participación política y a la justicia, a la seguridad pública y a la convivencia, al agua y servicios públicos, a la salud y la educación, al transporte y la movilidad, al ocio y al esparcimiento, a la vivienda, al trabajo y derecho al medio ambiente sano y sostenible.

Recogiendo las definiciones anteriores, en lo referido al contexto actual de Cañada, afirmamos que el derecho a la ciudad no implica el derribo sistemático de las viviendas que no tengan la infraestructura que permita el desarrollo de estos derechos, sino la dotación de la misma a las viviendas que no la tienen.

Objetivos de Desarrollo Sostenible para 2030

En septiembre de 2015, más de 150 países aprobaron la Agenda 2030 [8], que cuenta con 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible y constituye un llamamiento universal a la adopción de medidas para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar que todas las personas gocen de paz y prosperidad, con el fin de mejorar la vida, de manera sostenible, para las generaciones futuras.

Proporcionan orientaciones y metas claras para su adopción por todos los países en conformidad con sus propias prioridades y los desafíos ambientales del mundo en general. Para medir y dar seguimiento al cumplimiento de esta Agenda, se han creado 169 metas y un sistema de indicadores. El sector privado, las organizaciones sociales y la ciudadanía también deben involucrarse en su puesta en marcha y en vigilar a los poderes públicos para que cumplan con cada uno de los Objetivos definidos.

El objetivo número 11 corresponde a “Ciudades y comunidades sostenibles”, considerando que el Derecho a la Vivienda y el Derecho a la Ciudad, se basan en una combinación de parámetros: vivienda digna, accesos a servicios básicos, participación, convivencia, un entorno seguro y preservado, etc.

---

7 *Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad*. HIC _ Habitat International Coalition. Foro Social de las Américas, Quito, Julio 2004. Foro Mundial Urbano Barcelona, Octubre 2004.

8 Objetivos de Desarrollo Sostenible. Naciones Unidas
(fuente: https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/)

DIAGNÓSTICO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS GENERALES.

Del análisis realizado de los principios generales, podemos comprobar que la Nueva Agenda Urbana y en concreto el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 recogen ya los factores que determinan el cumplimiento de los derechos a una vivienda adecuada y el derecho a la ciudad. Podemos evaluar, por tanto, el grado de cumplimiento de ambos derechos en función de la consecución de las metas de dicho objetivo en el contexto del Sector 5 de la Cañada Real Galiana[9].

ODS 11.1 _ Viviendas adecuadas, seguras y asequibles. Hay una gran incertidumbre sobre el futuro. Las distintas ponencias pretenden generar un plan director que establezca las condiciones de acceso a la vivienda y/u otras posibles soluciones habitacionales, pero es necesario adoptar medidas a corto y medio plazo que permitan mejorar las condiciones de habitabilidad para el desarrollo de una vida digna

ODS 11.1 _ Servicios básicos adecuados, seguros y asequibles. Durante años, el sentir ha sido que se evita dotar de servicios básicos a la población y el reconocimiento de sus derechos, a pesar de las propuestas presentadas por vecinas, vecinos y personal técnico para dar soluciones.

ODS 11.2 _ Transporte seguro, accesible, asequible y sostenible. El Sector 5, al encontrarse próximo al núcleo urbano de Rivas, cuenta con los servicios de autobús y metro del municipio. Sobre la entrada al Sector, se cerró uno de los accesos de tráfico rodado existente lo que dificulta la movilidad.

ODS 11.3 _ Planificación y gestión participativa, integrada y sostenible. Al inicio del Pacto Regional los órganos de toma de decisiones y creación de propuestas eran comisiones formadas por ayuntamientos, Comunidad de Madrid y su personal técnico, participando las vecinas y vecinos en las mesas y en las ponencias a través de su representación técnica, en una situación de minoría numérica. Actualmente, se ha cambiado el funcionamiento para no votar las propuestas en las ponencias, pues repercutía de forma negativa hacia la población al encontrarse en inferioridad numérica, sino que se elevarán todas aquellas alternativas presentadas a una comisión de seguimiento que evalúa y toma las decisiones.

ODS 11.3 _ Urbanización inclusiva y sostenible. Se debe cambiar el plan de ordenación y la clasificación del suelo. Es imprescindible que en las ponencias se desarrollen los trabajos previos necesarios para la regularización de Cañada.

ODS 11.4 _ Patrimonio cultural y natural. No se pone en valor la oportunidad que supone el patrimonio cultural propio existente vinculado a una forma de vida “en horizontal”.

ODS 11.5 _ Riesgo de desastres. Se han cerrado accesos ya existentes al tráfico rodado, dificultando el paso de servicios de emergencia. La falta de señalética y la división de los términos municipales mediante una línea imaginaria por la vía central ha hecho que, en ocasiones, no se asuman las competencias en servicios de emergencia.

ODS 11.6 _ Impacto ambiental. Calidad del aire. Gestión de los desechos municipales. No existe una adecuada gestión de residuos. Se recoge la basura todos los días de la semana pero continúan los restos de derribos y escombreras.

ODS 11.7 _ Zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles. Se demanda la dotación de parques y el mantenimiento de los ya construidos.

9 Análisis actualizado del taller participativo Cañada 2030, en el marco del festival internacional de cine 16 km.

METODOLOGÍA DE IMPLEMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

CREACIÓN DE UN EQUIPO DE TRABAJO MULTIDISCIPLINAR

Para que la solución a adoptar sea aceptada por la población de la Cañada Real, ésta tiene que ser trabajada junto con las administraciones y sus respectivos equipos técnicos de trabajo. Para poder tener una imagen integral y holística de la situación, proponemos la formación de un grupo de trabajo con personal técnico formado por personas especializadas en diversos ámbitos: trabajo social, arquitectónico, urbanístico, económico, jurídico y legal, que trabajen desde el propio territorio de Cañada, de forma transparente con su población.

Este grupo podrá trabajar en cada una de las situaciones de los distintos ámbitos que vayan surgiendo a la hora de regularizar el barrio y se vaya resolviendo de manera conjunta de la mejor manera posible.

PRINCIPIOS BÁSICOS DE TRABAJO

Principios básicos que debe seguir el equipo de trabajo:

- Transparencia. En todo momento tanto la población como la administración deberá saber en qué fase del proceso se está, los plazos establecidos y sus posibles variaciones, el trabajo que se está realizando, y los objetivos y alcance de éste.

- Información. Se comunicará pertinentemente a toda la población sobre los trabajos ya realizados y los previstos, la información requerida por cada una de las partes, las conclusiones obtenidas y las posibles formas de continuar que se tienen.

- Colaboración. Se pretende que tanto las administraciones como la población de Cañada colaboren con este grupo de trabajo en la facilitación de los datos requeridos para realizar los trabajos necesarios en la consecución de objetivos.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Principios rectores para la ejecución de las líneas de actuación

La regularización del barrio debe tener una serie de normas de las que partir:

- Seguridad de tenencia. Se debe garantizar a toda la población de la Cañada que tendrá una seguridad jurídica de tenencia habitacional y que, independientemente del estado de su edificación, su emplazamiento, la capacidad de ahorro o crédito de la familia, tendrán derecho a una solución de las definidas jurídicamente a partir de las demandas vecinales y de la valoración jurídica.

- Solución adecuada para cada familia. Se debe tener en cuenta la situación de cada familia, por lo que el grupo de trabajo deberá estudiar los deseos y necesidades de la población así como su situación socioeconómica, para poder dar una solución adecuada y aceptada.

- Mismos criterios ante mismas situaciones. Se fijarán de forma clara y concisa los criterios y parámetros que definirán los casos de estudio y las posibles soluciones antes de realizar los trabajos.

- **Análisis pormenorizado.** Se realizará un trabajo "caso a caso" atendiendo a las especificidades de cada familia, edificación, situación urbanística, características socioeconómicas…

- Derecho a la justicia: Se debe dar cobertura legal a todas las personas en la Cañada Real sin discriminación por razones de idioma, capacidad económica, acceso al correo, etc.

- Derecho a un medio ambiente adecuado: Se debe actuar en las escombreras y puntos de basuras, eliminando los focos de riesgo para la salud comunitaria, y así mejorar las condiciones de vida.

- Información y participación: En todo momento del proceso las vecinas y vecinos deben poder informarse de la evolución del proceso por representantes públicos en puntos fijos situados en Cañada. Las acciones a tomar deben ser decididas participativamente con representantes vecinales, portavoces de las necesidades de la comunidad.

- Movilidad adecuada: Desarrollo del transporte público de tal forma que garantice la movilidad de forma asequible y segura, sin tener que recurrir al transporte privado.

- Producción social del hábitat. Se debe promover la producción social del hábitat implicando a la población en el desarrollo del barrio.

- Garantizar el derecho a la vivienda. El punto de partida de la regulación urbanística de Cañada debe partir de la seguridad jurídica de tenencia. Las viviendas para realojo de personas que no puedan permanecer en sus viviendas deben ubicarse en emplazamientos acordados con éstas, debiendo ser las mismas asequibles y adaptadas a las formas de habitar.

Acciones para la consecución del proceso de regulación

Partiendo de las premisas anteriores, el grupo deberá efectuar las siguientes actividades para la ejecución de la propuesta:

1. **Estudiar los deseos de la población en Cañada.** Se trabajará en terreno visitando a cada familia que viva en Cañada para conocer su voluntad ante las diferentes posibilidades que pueda haber a la hora de regularizar su vivienda.

2. **Afecciones.** Se trabajará conjuntamente en cada una de las afecciones para conocer qué viviendas y terrenos se encuentran afectados y las posibilidades de reducción o eliminación de cada una de ellas.

3. **Estado de la edificación.** Se hará un estudio pormenorizado de las viviendas para conocer fehacientemente su estado y el coste que supondría realizar las acciones de legalización y así saber cuáles son susceptibles de rehabilitación y cuáles deberían de ser reconstruidas.

4. **Estudio jurídico.** Se estudiará en base a la legislación vigente las posibilidades de legalización del barrio y de sus edificaciones. Se valorarán las diferentes opciones de seguridad de tenencia y del cumplimento de la legalidad en las soluciones a adoptar.

5. **Estudio económico.** Se valorará económicamente cada una de las soluciones de legalización del barrio y las diferentes formas de financiación de las actuaciones que se pudieran realizar para conocer su viabilidad.

6. **Soluciones atendiendo a necesidades.** Una vez realizados todos los trabajos anteriores, se ofrecerá a cada familia, según la situación urbanística de su terreno, el estado de su edificación, sus deseos y capacidad económica, las diferentes posibilidades que tienen de tener una solución habitacional.

7. **Propuesta final.** Teniendo en cuenta todos los factores, se dará una solución final de conjunto, teniendo en cuenta cada una de las soluciones individuales a adoptar.

MEDIDAS PROVISIONALES DE GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL PACTO

A la vez que se acuerda una solución definitiva para Cañada y se define el proceso a llevar a cabo, es necesario el cumplimiento de una serie de medidas provisionales de carácter urgente, que permitan unos estándares mínimos de calidad de vida, en paralelo al cumplimiento del Pacto Regional.

Los avances efectuados hasta ahora en la búsqueda de una solución para Cañada, vienen a confirmar que se trata de un proceso lento, distendido en el tiempo, que requiere una estrategia planificada a largo plazo, pero que necesita igualmente de actuaciones inmediatas que eliminen las barreras y dificultades a las que la población se enfrenta a diario.

Es por eso que, en paralelo a la labor del equipo de trabajo, debe cumplirse con el plan de choque recogido en el Pacto Regional, entendiendo que se trata de una cuestión de cumplimiento y respeto de Derecho Humanos y, como tal, las administraciones competentes deben ser garantes de éstos y velar porque su población no los vea vulnerados.

Es necesaria la exigencia de cumplimiento de los compromisos para la adopción de medidas provisionales para dignificar las condiciones de vida de las personas habitantes de la Cañada Real Galiana, algunas de las cuales se recogen en el Pacto Regional [10]:

- Servicios básicos: Mientras se decide y tramita la solución final a adoptar en la Cañada Real, es necesario dotar de los servicios mínimos de agua, saneamiento y electricidad a cada una de las viviendas para que las familias tengan unas condiciones dignas de vida a lo largo de todo el proceso. El Pacto Regional no incluye solución al saneamiento, pero nos parece imprescindible incorporarlo.

10 *Anexo III _ Compromisos para la adopción de medidas provisionales para dignificar las condiciones de vida de los habitantes de la Cañada Real Galiana. Página 47. Pacto Regional para La Cañada Real Galiana. Comunidad de Madrid.*

- Condiciones de habitabilidad de las viviendas: Deben permitirse las obras necesarias para que las viviendas existentes garanticen unas condiciones mínimas de habitabilidad, salubridad y seguridad.

- Soluciones a corto plazo para las familias en situación de vulnerabilidad: Se deberán de tomar medidas para acompañar y poner solución a las necesidades de las familias en riesgo de exclusión social de manera inmediata.

- **Limpieza de escombros**: Se debe dotar de unas condiciones mínimas de salubridad eliminando la acumulación de escombros y evitando que se viertan en las escombreras ilegales.

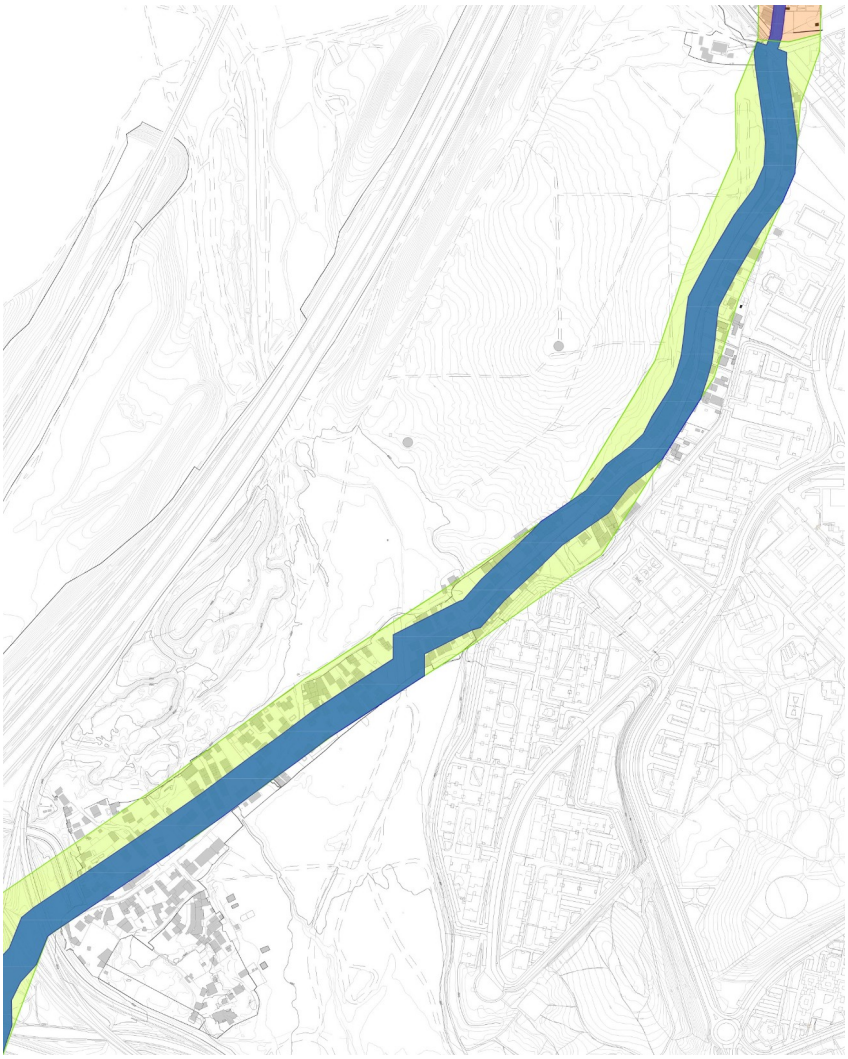
CONTEXTUALIZACIÓN

La Cañada Real Galiana es una antigua vía pecuaria de aproximadamente 400 km que recorre el territorio peninsular desde la Sierra Cebollera hasta el Valle de La Alcudia. El tramo poblado de la Cañada Real en la Comunidad de Madrid, de 14,5 km de longitud, se encuentra a 12 km del centro urbano de Madrid al sureste, atravesando los municipios de Coslada, Rivas y los distritos de Vicálvaro y Vallecas en Madrid.

Desde los años 50 este asentamiento ve como aumenta su población hasta llegar a las casi 7.300 personas censadas en 2011 y, por tanto, el número de edificaciones y construcciones que aparecen a ambos lados de la vía central correspondiente al antiguo camino de trashumancia. La Cañada Real se divide en 6 sectores, atravesados por grandes infraestructuras de comunicación, y presenta una diversidad de realidades tal, que hace imposible presentar una solución homogénea.

ANÁLISIS DEL SECTOR 5

El Sector 5 de la Cañada Real Galiana ocupa 1,4 de los casi 15 km de longitud del núcleo poblado y se sitúa limitando al norte con las vías del metro de la línea 9, calle Camino de la Partija, en Rivas, y con la autovía de Valencia al sur. Ocupa un territorio repartido administrativamente entre los municipios de Rivas Vaciamadrid y el distrito de Vicálvaro en Madrid, lo que supone una dificultad añadida a la hora de toma de decisiones en la intervención urbana.



La Cañada, a lo largo del Sector 5, ha tenido diferentes anchos a lo largo de la historia hasta que se desafectó totalmente en el año 2011 con la ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana. Desde su creación hasta el año 1958 su ancho total era de 75,22 m (representado en color verde). En este año se desafectó la mitad de su ancho mediante una Orden del Ministerio de Agricultura con fecha de 31/01/1958 por lo que pasó a tener un ancho de 37,61 m (representado en color azul). Este ancho se conservó hasta el año 2011 con la citada ley.

PARÁMETROS DE ANÁLISIS

Población [11]

Cuenta con una población muy joven, 601 menores de 18 años de las 1.601 personas que viven en él, según el censo de la Comunidad de Madrid de 2011. Constituye un Sector con presencia multicultural; los datos del mismo censo sobre el lugar de nacimiento de las personas residentes en el Sector 5 recogen que el 68% es población nacida fuera del estado español, con un 56,7% de procedencia magrebí.

	MADRID	RIVAS VACIAMADRID	TOTAL
PARCELAS	136	78	**214**
EDIFICACIONES	291	123	**414**
FAMILIAS	284	128	**412**
PERSONAS MENORES	1078 410	523 191	**1601** **601**
RMI	47	28	**75**

Morfología urbana

La morfología del Sector lo presenta como un barrio lineal, con un eje central con viviendas a uno o ambos lados según el tramo. Se encuentra colindante con un núcleo urbano consolidado, el barrio de Covibar en Rivas Vaciamadrid, y queda, por tanto, conectado con éste, con acceso a los equipamientos y servicios de Rivas a pie y a una distancia que, aunque mejorable, permite un uso cotidiano. Por tanto, aunque la mayor parte de la población está censada en Madrid, su lejanía y la conexión con la trama urbana de Rivas-Vaciamadrid hace que se utilicen los centros educativos, sanitarios, comerciales y culturales de Rivas.

Conectividad

Actualmente, presenta un único acceso al sur para circulación rodada desde la rotonda de la A-3 y otro desde el norte que recorre el Sector 4. Hasta el año 2018, el acceso entre el Sector 4 y 5 permitía también la conexión vehicular con el núcleo urbano de Rivas, pero éste fue cerrado bajo el argumentario del riesgo que suponía para el entorno escolar. A día de hoy, sigue cerrado el paso de vehículos a motor desde Cañada, pero los alrededores del colegio Mario Benedetti mantienen el tránsito de tráfico rodado en la parte de Rivas.

Su cercanía al barrio de Covibar, en Rivas, ha favorecido la permeabilidad de la Cañada y ha presentado así varias entradas transversales para la circulación peatonal a lo largo del kilómetro y medio de extensión. Además de la conexión peatonal al interior del Sector, se cuenta con servicio de transporte público muy cercano: la línea 9 del metro se encuentra muy próxima al nodo de comunicación entre los Sectores 4 y 5 y existen varias líneas de autobuses interurbanos que conectan con Madrid y con el resto de Rivas-Vaciamadrid.

Como parte del Plan de Choque dentro del Pacto para la ejecución de actuaciones prioritarias de Cañada, se asfaltó la vía central. De esta forma se solucionaron los problemas derivados del mal estado del firme que

11 Capítulo 1 _ Introducción. Datos y tabla recogidos del documento, página 9. *Pacto Regional para la Cañada Real Galiana*. Comunidad de Madrid.

presentaba baches de grandes dimensiones en algunos tramos y las zonas de barro que dificultaban la circulación. Sin embargo, esto ha generado nuevas problemáticas, fruto de no hacer una urbanización completa: sólo se efectuó el asfaltado de la vía para el tráfico rodado, sin aceras, ubicando escasos badenes de insuficiente altura que no actúan como reductores de velocidad, pasando vehículos muy acelerados que suponen un riesgo para las personas viandantes. La ausencia de aceras y de un sistema de alcantarillado adecuado, hace que cuando llueve de forma abundante, el agua inunde las entradas de algunas viviendas. La clara priorización del vehículo frente al caminar, sin espacios seguros de paso para viandantes, supone un factor de riesgo que afecta especialmente a aquella población en situación de mayor vulnerabilidad: movilidad reducida, niñas y niños, personas en edades avanzadas, etc.

A pesar de presentar una mayor permeabilidad con el núcleo urbano colindante que el resto de sectores, los pasos transversales siguen presentando dificultades de acceso. No se puede mejorar el estado de estos pavimentos debido a la pasividad de la administración y a las posibles sanciones en caso de actuación, como ocurría previo al asfaltado, en la vía central, y otros presentan rampas de complicado acceso para personas con movilidad reducida o portadoras de carritos de bebé o de la compra. Tender hacia la accesibilidad universal debería ser premisa en las propuestas de proyecto, resultado de una demanda vecinal.

Infraestructuras

Gracias a la organización comunitaria, el Sector 5 cuenta con los servicios básicos de agua y saneamiento, y se ha realizado una mejora del sistema eléctrico para poder distribuir la poca electricidad que se le está permitiendo acceder a este sector. Por presión de la Asociación Vecinal Alshorok se consiguió la canalización del saneamiento que vertía al arroyo hacia el colector que atraviesa la parte central del sector. Sin embargo, el estado de las instalaciones debe mejorar en muchas situaciones y es necesario dotarlo con una infraestructura adecuada. El alumbrado de la vía exterior también era deficitario, hoy en día inexistente por el corte de suministro eléctrico recientemente sufrido. Esto aumenta la percepción de inseguridad en el espacio público y dificulta, por tanto, la autonomía en la circulación y el uso de distintas áreas.

Espacio común y áreas verdes

El Sector cuenta con un gran espacio verde situado en suelo de titularidad privada, el olivar, que supone un punto de encuentro con gran vitalidad en el que se realizan actividades variadas según edad, género y cultura. Es usado por personas que viven dentro y fuera de Cañada para caminar, pasear con los perros, jugar, como espacio de picnic y reunión... En una franja de este espacio limítrofe al camino principal, algunas personas propusieron generar un centro de la memoria histórica de Cañada, área que se encuentra dentro de la zona desafectada en 1958, por tanto, dentro del ámbito de actuación, quedando como espacio disponible, susceptible de ser utilizado como parte del sistema de redes locales y/o generales.

Es un Sector con mucha vitalidad en el que, ante la ausencia de suficientes espacios adecuados, la calle cobra un papel fundamental como lugar de encuentro y en el que se realizan actividades itinerantes que generan movimiento: pasacalles, batucadas, paseos de carnaval...

Red de equipamientos

Deportivos y de ocio _

Aunque no acondicionados de forma adecuada, el Sector 5 cuenta con varios equipamientos: una pista deportiva de fútbol y baloncesto a la que cortaron la luz eléctrica, limitando el horario de uso; una zona verde colindante a esta pista que es ocupado a día de hoy principalmente por hombres; una zona de juegos infantiles próxima al Arroyo de los Migueles que necesita mantenimiento y un nuevo espacio con porterías y canastas donde antes había un acceso rodado junto al colegio Mario Benedetti.

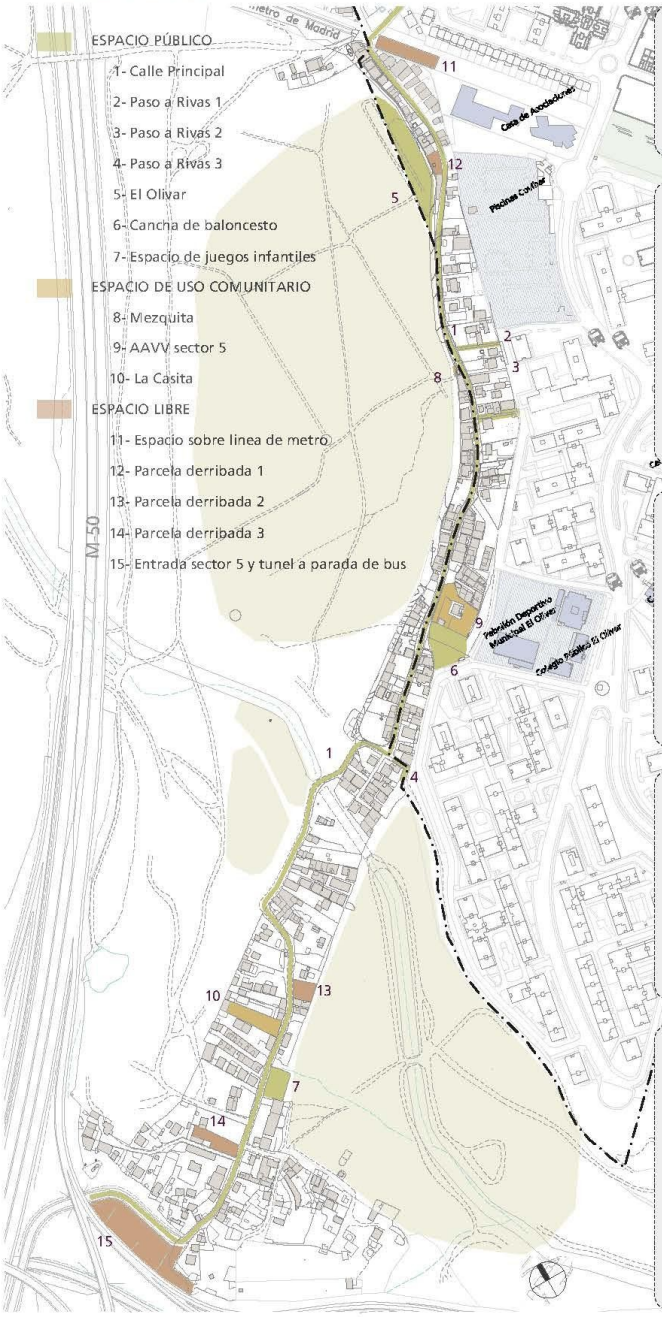
Centros representativos _

Según el uso que se hace de los espacios, la cultura y la ubicación de las viviendas de las personas que los utilizan, existen varios equipamientos representativos dentro del Sector tanto para personas vecinas como para entidades y administraciones. La mezquita constituye un espacio de mucha importancia entre la comunidad marroquí, siendo lugar de culto y de formación, con clases de árabe para menores. La Asociación Vecinal del Sector 5 se convierte en otro espacio representativo: se realizan reuniones de entidades, clases de costura para mujeres y de árabe para niñas. En La Casita se realizan asambleas vecinales y actividades puntuales como festivales de cine, pasacalles, actuaciones musicales y jornadas de mejora barrial. El Centro Comunitario, de reciente construcción, se encuentra en la parte sur del Sector y da cabida a gran número de actividades realizadas por diversas entidades que trabajan en Cañada.

Imagen - resumen Sector 5 [12]

12 Capítulo 4 _ Cartografía Social Sectores 2-5 Cañada Real Galiana. Página 62. *"Proyecto de Mejora de las condiciones de habitabilidad de Cañada Real*". Arquitectura Sin Fronteras. 2016.

SECTOR 5



GRUPOS POBLACIONALES

POBLACIÓN (CENSO CAM 2014) 1.000 adulta 601 infantil

PARTICIPANTES (TALLERES ASF 2016) 20 mujeres 13 hombres

POBLACIÓN INFANTIL

Es un Sector con un elevado número de niñas y niños, por lo que es importante darles voz en la toma de decisiones sobre el futuro de los espacios que forman parte de su rutina. Un barrio inclusivo debe permitir que circulen con la mayor autonomía por él, para lo que se requieren recorridos seguros en sus trayectos cotidianos y lugares de recreo y encuentro.

MUJERES

Trabajar el urbanismo desde una perspectiva de género interdisciplinar. Gran parte de las mujeres del Sector son marroquíes y apenas interactúan en el espacio público. Se usan los espacios cuando se realizan actividades de interés por lo que habría que incorporar usos cotidianos en ellos.

POBLACIÓN MIGRANTE

Constituye una comunidad especialmente afectada por el desempleo, dedicada profesionalmente a la construcción y a la costura. Tratar de fortalecer las capacidades de las personas y acompañar en procesos productivos para el barrio y sus habitantes.

PERSONAS CON NECESIDADES DIFERENCIADAS

En el Sector hay varias personas con movilidad reducida. El estado de la calle y la dificultad que presentan las conexiones entre Rivas y Madrid limita la autonomía de personas con capacidades diferenciadas. La perspectiva de accesibilidad universal debería ser un objetivo prioritario de los proyectos futuros.

Análisis del Sector 5 _ Indicadores [13][14]

PROXIMIDAD

DISTRIBUCIÓN Y DISTANCIA _
Parte de las personas están empadronadas en el distrito de Vicálvaro, en Madrid; sin embargo, la lejanía de éste hace que los equipamientos y servicios utilizados se encuentren en Rivas, ya que el Sector no cuenta con ellos. No existen áreas deportivas diversificadas en el entorno inmediato ni juegos infantiles apropiados.

UBICACIÓN Y CONECTIVIDAD URBANA _
Se encuentra conectado con la trama urbana de la ciudad de Rivas. Existen pocos accesos que comuniquen transversalmente los dos tejidos de viviendas, obligando a recorrer distancias grandes, y los pasos existentes necesitan mejoras.

TRANSPORTE PÚBLICO _
Dispone de servicio de transporte público: línea de metro 9 y autobuses interurbanos que circulan con frecuencia.

DIVERSIDAD

ESPACIOS Y ACTIVIDADES _
La calle principal se constituye como el espacio central, pero no está acondicionada para la realización de actividades. No encontramos elementos, ni en la vía ni en los espacios, que faciliten una adaptación de éstos a la vida cotidiana de las personas y a la climatología: ausencia de arbolado, papeleras, elementos de sombra, bancos...

PERSONAS USUARIAS _
La multiculturalidad del Sector hace que la red de espacios libres sea lugar de convivencia de personas de distintas procedencias. Las niñas y niños buscan sus espacios de juego en el olivar y grandes áreas colindantes ya que la única zona de columpios se considera peligrosa por el tránsito de vehículos motorizados a velocidad elevada. La presencia de mujeres marroquíes en los espacios libres es baja, acuden a los lugares cuando se dan actividades de su interés.

IMÁGENES DISCRIMINATORIAS _
Existe alguna pintada discriminatoria racial. Las personas sufren la estigmatización por pertencer a Cañada que se tiene sobre ellas desde el imaginario externo, reforzada por la imagen errónea que los medios dan sobre el barrio.

AUTONOMÍA

ACCESIBILIDAD _
El estado de la calle principal, que se encharca en época de lluvias, y de los accesos a la misma dificulta el paso a personas con movilidad reducida, carritos de bebés y de la compra. La falta de señalética hace que servicios como el de correos llegue sólo a la asociación o no llegue, lo que demanda un estado de atención constante de las personas.

PERCEPCIÓN DEL ENTORNO _
El modelo de barrio facilita los lazos comunitarios y la solidaridad vecinal, lo que aumenta la percepción de seguridad. Sin embargo, esa sensación cambia respecto a la escasa iluminación del Sector, al interior y en los accesos, y la elevada velocidad del tráfico rodado, sin separación de tránsitos y ausencia de pasos de peatones en la conexión con Covibar.

LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO _
Importancia de la retirada de los escombros en las parcelas derruidas, incorporación de mayores equipamientos destinados a los desechos, incluidos algunos para reciclaje e incorporación de puntos de recogida de muebles.

VITALIDAD

USOS Y HORARIOS _
La red de espacios es usada principalmente durante las horas de luz natural y la calle como área de estancia, sobre todo en los meses de calor. La ausencia de iluminación artificial en la única pista deportiva hace que esta no pueda disfrutarse durante la tarde-noche en algunas épocas, lo que limita su uso.

ACTIVIDADES _
No existen equipamientos de ocio o servicios, las dos únicas tiendas fueron cerradas. Hay colegios próximos al barrio, una mezquita y dos espacios de asociaciones vecinales donde se realizan asambleas y talleres periódicamente. La presencia del olivar hace que población de Rivas atraviese parte del Sector; constituye un recorrido para ciclistas.

REPRESENTATIVIDAD

IDENTIDAD _
El reconocerse como habitantes de Cañada denota el sentimiento de pertenencia al barrio. Existen espacios de importancia en la cotidianidad de las personas y que, por tanto, son relevantes en sus vidas. Según su cultura, la ubicación de la vivienda o las actividades que se realicen se detectan tres espacios: la mezquita, la A.V. Sector 5 y La Casita.

PARTICIPACIÓN _
Las personas viven en constante incertidumbre por su futuro, no pueden hacer mejoras en sus viviendas porque la legislación actual no lo permite; sin embargo, la disposición y morfología del barrio favorece los lazos de apoyo y solidaridad vecinal. Existen dos asociaciones vecinales en activo, A.V. Sector 5 y Alshorok, y una asociación cultural, A.C. La Luna.

13 Capítulo 4 _ Cartografía Social Sectores 2-5 Cañada Real Galiana. Página 63. *"Proyecto de Mejora de las condiciones de habitabilidad de Cañada Real"*. Arquitectura Sin Fronteras. 2016.

14 Capítulo 4 _ Cartografía Social Sectores 2-5 Cañada Real Galiana. Página 63. *"Proyecto de Mejora de las condiciones de habitabilidad de Cañada Real"*. Arquitectura Sin Fronteras. 2016.

Demandas de líneas de actuación [15]

DOTACIÓN DE USOS

U.1 - COMERCIOS DE PROXIMIDAD _ Prioridad para establecimiento de comercios de proximidad.

U.2 - PARQUES INFANTILES _ El único espacio existente está deteriorado. La alta tasa de población infantil hace prioritario generar pequeñas dotaciones que potencien la circulación con autonomía de niños y niñas.

U.3 - PARQUES Y ZONAS DE ENCUENTRO _ Desarrollo de lugares equipados con bancos, arbolado y zonas de sombra donde la población de diversas edades, géneros y culturas pueda juntarse y compartir en comunidad.

U.4 - EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL _ Equipamiento con actividades socio-culturales destinadas a la población de Cañada y alrededores. Revitalizar espacio existente o generar un nuevo punto de dinamización para el desarrollo de talleres y/o programación de interés para las personas del barrio.

U.5 - ÁREAS DEPORTIVAS DIVERSIFICADAS _ Dotación de lugares para el fomento del deporte: circuitos de elementos de gimnasia, pistas multiusos, espacios cubiertos, parques de gimnasia para personas de edad avanzada.

U.6 - PUNTO LIMPIO _ Dotación de equipamiento para eliminación de residuos mediante sistemas separativos.

U.7 - HUERTOS EDUCATIVOS _ La proximidad a varios colegios de Rivas ofrece esta potencialidad.

ACCESO A SERVICIOS

S.1 - CORREOS _ Es imprescindible la presencia de un servicio de correos confiable en el barrio.

S.2 - INTERNET _ Disponer del servicio permite avanzar en la equidad de acceso a la información, especialmente como apoyo al estudio, la búsqueda de empleo y la posibilidad de realización de gestiones administrativas.

S.3 - INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS _ La electricidad segura y regulada, el abastecimiento de agua confiable y un saneamiento adecuado son servicios necesarios de cara a garanizar unas condiciones de habitabilidad suficientes. Estas servicios no se están dando en condiciones adecuadas en el barrio.

S.4 - ILUMINACIÓN URBANA _ Muy deficiente en tramos de calle y en la única cancha deportiva del Sector. Importante para aumento de seguridad ante el estado de la vía y para ampliar el periodo de actividad de espacios.

PROMOCIÓN DEL AUTOESTIMA COMUNITARIA

AU.1 - FOMENTO DEL EMPLEO _ Dotación de equipamientos para el fomento del empleo como lanzaderas de empleo, viveros de empresas o cooperativas que generen tejido productivo en el barrio.

AU.2 - EMBELLECIMIENTO DE LA CALLE _ Mejora del aspecto exterior del conjunto mediante promoción de la ornamentación y pintura de fachadas podría reforzar el autoestima y el sentimiento de pertenencia al barrio.

15 Trabajo de análisis realizado a través de talleres participados con la población de Cañada de los Sectores 2-5 para la detección de problemáticas y la priorización de líneas de intervención. Capítulo 4 _ Cartografía Social Sectores 2-5 Cañada Real Galiana. Páginas 64-67. *"Proyecto de Mejora de las condiciones de habitabilidad de Cañada Real"*. Arquitectura Sin Fronteras. 2016.

GESTIÓN MEDIO AMBIENTAL

MA.1 - ESCOMBRERAS _ Existen escombreras muy próximas a algunas de las viviendas del Sector que ponen en peligro la salud comunitaria y es prioritaria su eliminación.

MA.2 - VEGETACIÓN _ Incorporación de vegetación de pequeño y gran porte a los espacios a desarrollar.

MA.3 - RECOGIDA DE BASURAS _ Se ve necesario el aumento de la recogida de basuras en puntos de acumulación de éstas como mínimo. Se debe establecer un sistema de recogida y dotar de los equipamientos necesarios.

MEJORAS EN LAS CONDICIONES DE MOVILIDAD URBANA

M.1 - VIARIO _ La vía principal presenta un estado muy deteriorado con baches y acumulación de agua y barro, quedando intransitable para tráfico rodado y peatonal. La circulación peatonal de niñas y niños a los diferentes centros educativos, entre otros motivos, hace prioritaria su mejora.

M.2 - CONEXIONES TRANSVERSALES _ Los servicios de transporte público no se encuentran lejos, pero las conexiones viarias con la red de Rivas presentan un estado precario. Hay que mejorar esta red antes de promover líneas de autobús dentro de este Sector.

M.3 - PRIORIZACIÓN DE LA CIRCULACIÓN PEATONAL _ Para generar recorridos seguros y el fomento de la autonomía, se potenciará la instalación de aceras u otras formas de priorización de circulación a pie sobre la rodada.

MA.4 - CALMAR EL TRÁFICO _ La elevada velocidad de circulación de algunos vehículos hace que se priorice la señalización de vía residencial, tratamiento del firme de la vía con adoquinado o similar o modificación del trazado.

SEÑALIZACIÓN

SN.1 - NÚMEROS DE VIVIENDAS _ Señalizar el número de parcela es importante de cara a facilitar que las personas puedan recibir correo o indicar su ubicación.

SN.2 - NOMBRES DE CALLES _ Permite localizarse y ubicarse en el espacio tanto para la comunidad como para agentes externos. La nomenclatura significativa para la población refuerza la identidad barrial.

SN.3 - INDICACIONES DE LUGARES REPRESENTATIVOS _ Ayudan a orientarse y localizar los lugares importantes y significativos de la comunidad, favoreciendo el sentimiento de identidad barrial.

SN.4 - SEÑALIZACIÓN INCLUSIVA _ La existencia de señales dentro de los espacios públicos generados que sean inclusivas invita a las distintas personas a sentirse bienvenidas. La señalización ha de ser no discriminatoria, comprensible para todas las personas y accesible a todas las condiciones.

CUALIDADES URBANAS DEL ESPACIO DESDE LA EXPERIENCIA VIVENCIAL

Si bien el Pacto insta a establecer unos estándares de redes públicas adecuados a las actuaciones proyectadas consideramos que, dentro de un proceso que debería implicar una producción participativa del hábitat siguiendo el principio del Derecho a la Ciudad, debería ser punto de partida la percepción de las cualidades urbanas que tienen sus habitantes del territorio que habitan.

Tomando como base las categorías establecidas por el Col·lectiu Punt 6[16] para el análisis urbano en función del ámbito de la vida cotidiana al que afectan, creemos que la vivencia que se tiene desde la experiencia de habitar el Sector 5 de Cañada es fundamental para cualquier análisis urbano que se realice y, por ende, cualquier propuesta de solución debería tenerlo presente.

Proximidad

En la actualidad existe en la planificación urbanística una separación de usos, implicando que las actividades cotidianas no se encuentren próximas. Entendemos por proximidad "la ubicación cercana, en el espacio y en el tiempo, así como la conectividad peatonal libre de obstáculos de los espacios de relación, los equipamientos cotidianos...". Con este indicador se trata de determinar cómo se inserta el espacio de relación con el tejido urbano próximo y/o inmediato, qué conexiones reales existen con otros barrios y en qué medida este espacio forma parte de nuestras dinámicas cotidianas. A día de hoy, el trabajo reproductivo continúa siendo sostenido, mayoritariamente, por las mujeres, que realizan desplazamientos diarios, generalmente a pie o transporte público, por lo que la proximidad de los equipamientos, entre sí y a la vivienda, se convierte en un factor determinante que afecta de forma directa la cotidianidad de las mujeres del barrio.

En el caso del Sector 5, las necesidades de equipamientos educativos, de salud y deportivos están cubiertas fuera de Cañada en el núcleo de Rivas Vaciamadrid, dentro de una escala suprabarrial, de máximo 20 minutos caminando, lo que no significa que no se necesite dotar la zona con equipamientos de proximidad y zonas verdes. Hay un sólo supermercado de mediano tamaño y varios comercios en un radio de 20 minutos.

Queda conectado con el núcleo urbano de Madrid y Rivas mediante la red de transporte que circula por el barrio de Covibar. Hay un 53% del Sector con proximidad a parada de autobús a escala de vecindario (distancia menor de 300 m) y el restante 47%, correspondiente con la zona sur, con proximidad a escala de barrio de máximo 10 minutos caminando.

El cierre de la entrada norte al tráfico rodado supuso una limitación en la conexión con el barrio de Covibar, pues era el acceso más directo de los tres únicos que había para vehículos.

16 Punt 6. Espacios cotidianos.

Diversidad

Las personas, atendiendo a nuestro género, cultura, diversidad funcional o neuronal y a nuestra edad, tenemos necesidades diferentes en los espacios. Para que puedan ser inclusivos, desde múltiples usos, como poder utilizarse en diferentes horarios, es necesario tener en cuenta esta perspectiva para generar espacios inclusivos y no monopolizados. Hay que tener en cuenta, por tanto, la variedad de situaciones que se dan en el espacio, tanto en diversidad de usos como en personas usuarias, reconociendo aquellos elementos que permitan su desarrollo y aquellos que no.

El Sector 5 cuenta con población de diversas procedencias, que interactúa en el espacio común. El estado de la calle, la velocidad de la circulación rodada y la falta de iluminación del espacio público genera barreras que hacen que las personas que perciban riesgo limiten sus movimientos por franja horaria y zonas por las que circular. Las mujeres y la población infantil de Cañada con quienes realizamos talleres durante 2016, incidían especialmente en la inseguridad que les generaba la falta de luz en horario nocturno y la velocidad de los vehículos que transitan por la vía central.

Autonomía

La base de esta cualidad urbana es la necesidad de percibir como seguros los espacios y desde la perspectiva de la accesibilidad universal: cuanto más se cumplan estos dos principios más personas realizarán un uso cotidiano del espacio. Reconoceremos las características y elementos, presentes y ausentes, que dotan al espacio de la cualidad de ser vivido con autonomía por todas las personas.

Existen accesos al Sector con necesidad de mejoras, especialmente las conexiones transversales con el barrio de Covibar de tránsito peatonal, algunas de cuáles presentan un firme muy deteriorado y fuertes pendientes o tramos de escaleras, que dificultan el paso de carritos, sillas de ruedas, personas con dificultades de movilidad, etc, suponiendo una barrera para la circulación con autonomía. Faltan caminos seguros para ir al colegio, no hay aceras o caminos peatonales que faciliten el tránsito por la Cañada con seguridad con respecto a los automóviles.

Vitalidad

Representa la diversidad de personas de un espacio de manera simultánea en diferentes horas del día. Los espacios carentes de vitalidad son aquellos que están infrautilizados, por lo que se trata de identificar qué dinámicas internas se generan en el espacio y qué elementos las permiten o no, por presencia o ausencia.

Hay poca variedad de actividades, las que ofrecen dos espacios de asociaciones vecinales, la mezquita, el centro comunitario y las que se hacen en espacios libres no adaptados.

El Olivar es muy utilizado por la población y hace que la población del resto del municipio de Rivas atraviese parte del Sector, que es igualmente recorrido por ciclistas.

La red de espacios es usada principalmente en las horas de luz, teniendo la totalidad de los espacios de actividad dentro del Sector una relación directa con la calle principal.

Representatividad

Se trata de poner en valor y visibilizar los espacios que tienen significado en el imaginario individual y colectivo del barrio, qué nivel de identidad y vínculo se tiene y qué representa a nivel histórico y en la cotidianidad de las personas que habitan el barrio.

Los equipamientos que existen son representativos, en cuanto a que en ellos se realizan actividades colectivas: la mezquita especialmente para la población marroquí; la asociación vecinal del Sector 5, el centro comunitario de reciente construcción y La Casita como sede de la Asociación Alshorok y espacio de realización de actividades comunitarias.

En el acceso a La Cañada entre el Sector 4 y 5 se han dado actuaciones por parte de actores externos que han reforzado la estigmatización territorial y se han quedado como acciones simbólicas negativas en la memoria de los vecinos de La Cañada.

Algunas vecinas comentan la estigmatización que sufren por vivir en Cañada, reforzada por la mala imagen que ofrecen desde los medios de comunicación. Es un Sector con mucha historia de lucha vecinal, que demuestra la forma de hacer barrio mediante la organización comunitaria.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

En la presente propuesta, siguiendo lo indicado en el Pacto Regional, punto 4.1. párrafo primero, se considera como ámbito de actuación, además de los terrenos desafectados por la Ley Cañada 2011, *"los terrenos que fueron desafectados por las Órdenes del Ministerio de Agricultura de 31 de enero de 1958, de 24 de junio de 1964 y de 11 de junio de 1968, y que constituyen el denominado Ancho Histórico (75 metros), así como las parcelas incluidas en la zona de influencia, situada en los márgenes colindantes y limítrofes a la Cañada Real Galiana."* [17]

17 Capítulo 4 _ Compromisos generales. Página 19. *Pacto Regional por la Cañada Real Galiana.* Comunidad de Madrid.

ESTUDIO URBANÍSTICO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Se propone la clasificación del Sector 5 como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

La propuesta toma como referente el antecedente de solución acordada en la octava ponencia urbanístico medio-ambiental, del 22 de junio de 2018, en la que se exponen los criterios que motivan la clasificación del Sector 2 como Suelo Urbano No Consolidado *(ver el Acta de la 8ª ponencia urbanístico medio-ambiental)*. Según se recoge en el punto número 2 del acta de la reunión, *"Acuerdos sobre las líneas de actuación previstas en el Sector 2"*, se reconoce la aplicación de los criterios para el resto de sectores.

"Como resumen, se propone el cambio de calificación de los terrenos a Suelo Urbano No Consolidado, con una ordenanza específica basada en la ordenanza octava del Plan General de Ordenación Urbano de Madrid, que dejaría algunas edificaciones en situación de fuera de ordenación. Se propone realizarlo mediante una Modificación Puntual del Planeamiento con Ordenación Pormenorizada.

Se exponen los criterios que motivan esta calificación, que son los siguientes:

- *Ser un área consolidada por la edificación.*
- *Contar con infraestructuras urbanas.*
- *Compatibilidad con la estructura urbanística de Madrid.*

Se señala que estos serán los criterios que se utilizarán para todos los sectores." [18]

Se parte de la premisa que la clasificación como **Suelo No Urbanizable de Protección** carece de sentido actualmente para todo el ámbito del Sector 5 ya que la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 16 punto 1, que:

"Tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en que concurran alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales." [19]

18 Extracto del punto número 2 del acta de la 8ª ponencia urbanístico medio-ambiental del Pacto Regional por la Cañada Real, llevada a cabo el 22 de junio de 2018.

Si bien esta clasificación tuvo sentido durante la existencia de la Vía Pecuaria, previamente a las desafecciones realizadas mediante la **Orden del Ministerio de Agricultura del 31 de enero de 1958** y la **Ley 2/2011**, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana (publicada en el BOE nº 154, el 4 de Julio de 2011). A día de hoy, ninguno de sus terrenos es parte de una Vía Pecuaria.

En lo relativo a la clasificación como **Suelo Urbanizable**, la Ley 9/01 de Suelo de la Comunidad de Madrid establece en el artículo 15 punto 1, que:

"Tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección (...)" [20]

Se entiende que la clasificación de suelo urbanizable se establece para delimitar aquellos ámbitos que los municipios tienen en previsión desarrollar en un futuro próximo, protegiendo aquellos suelos que no prevean desarrollar por las circunstancias descritas anteriormente como Suelo No Urbanizable de Protección, y aquellos que ya están desarrollados como Suelos Urbanos.

Respecto a la clasificación de **Suelo Urbano**, la citada ley establece en el artículo 14 punto 1, que:

"Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, ***cumplan alguna de las siguientes condiciones****:*

a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente, y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.

b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

c) Que estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.

d) Que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones." [21]

---

19 Título I, Cap. II, Art.16, punto 1. *Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid* (BOCM nº 117, 27 de julio de 2001).

20 Título I, Cap. II, Art. 15, punto 1. *Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid* (BOCM nº 117, 27 de julio de 2001).

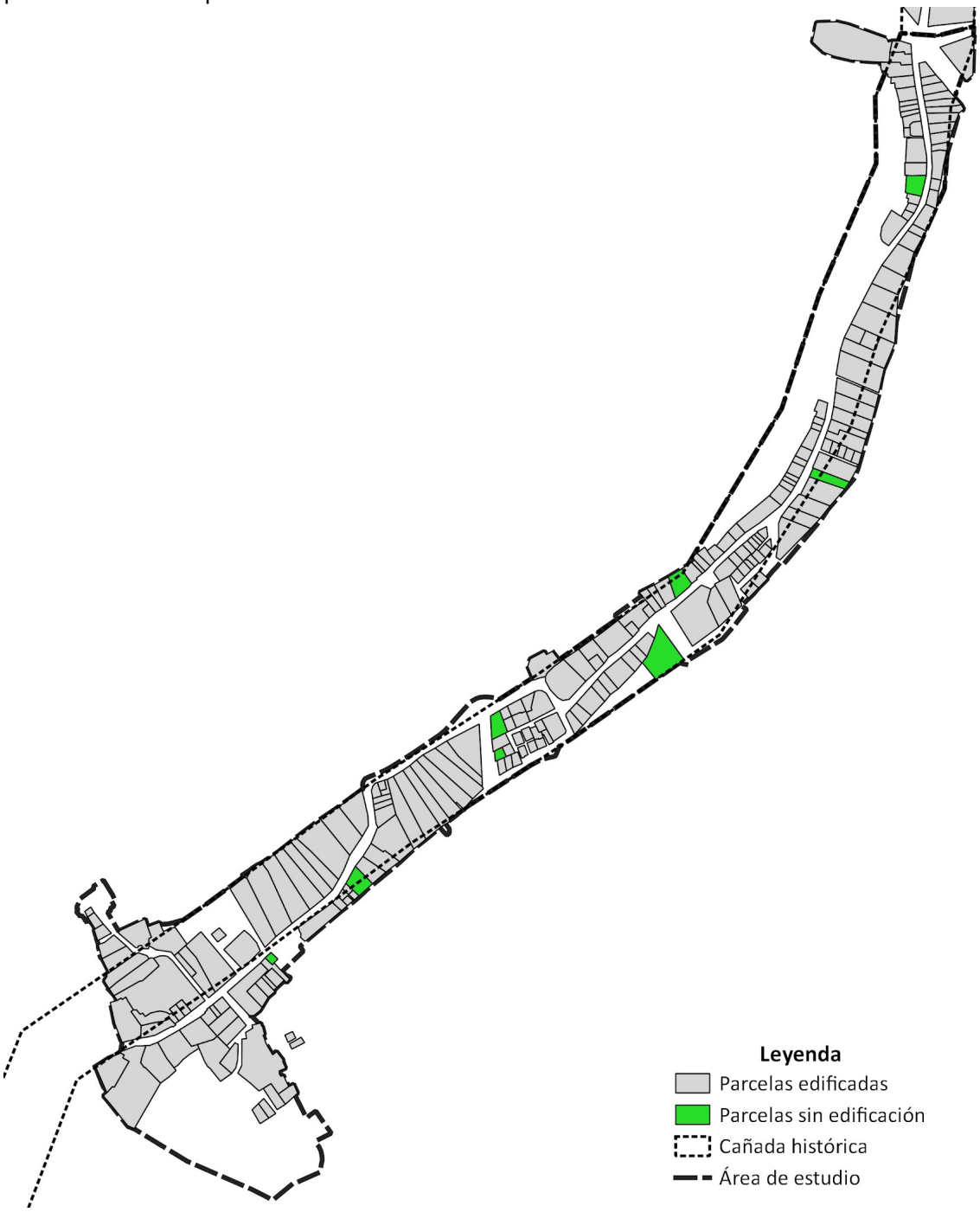
21 Título I, Cap. II, Art. 16, punto 1. *Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid* (BOCM nº 117, 27 de julio de 2001).

Por consiguiente, tras el análisis de opciones de clasificación y en base a los criterios adoptados para el Sector 2, aprobados en ponencia como generalizables para el resto de sectores, se justifica la propuesta de clasificación de los terrenos del Sector 5 como Suelo Urbano No Consolidado a continuación.

ÁREA CONSOLIDADA POR LA EDIFICACIÓN

Siguiendo el artículo 14 punto 1.c. de la Ley del Suelo, desarrollado anteriormente, se considerará Suelo Urbano aquellos terrenos que, formando parte de la trama urbana "*estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico".*

Para evaluar la consolidación por la edificación en más de dos terceras partes del Sector 5 de los espacios aptos para la misma, se ha hecho un estudio planimétrico, utilizando las capas GIS de edificaciones y parcelas facilitadas por la Comunidad de Madrid.



	Total parcelas	Parcelas edificadas	% Parcelas edificadas
Parcelas (unidades)	223	215	96,41
Total de la superficie de parcelas*(m^2)	90194,36 m^2	86964,70 m^2	96,42

**Parcelas delimitadas por la Comunidad de Madrid*

Se concluye que, en lo que respecta al criterio referente a ser un área consolidada por la edificación, los terrenos están ocupados por ésta en más de ⅔ del total, por lo que el Sector 5 se encuentra en las mismas condiciones para ser clasificada como Suelo Urbano que el Sector 2.

DISPONIBILIDAD DE INFRAESTRUCTURA URBANA

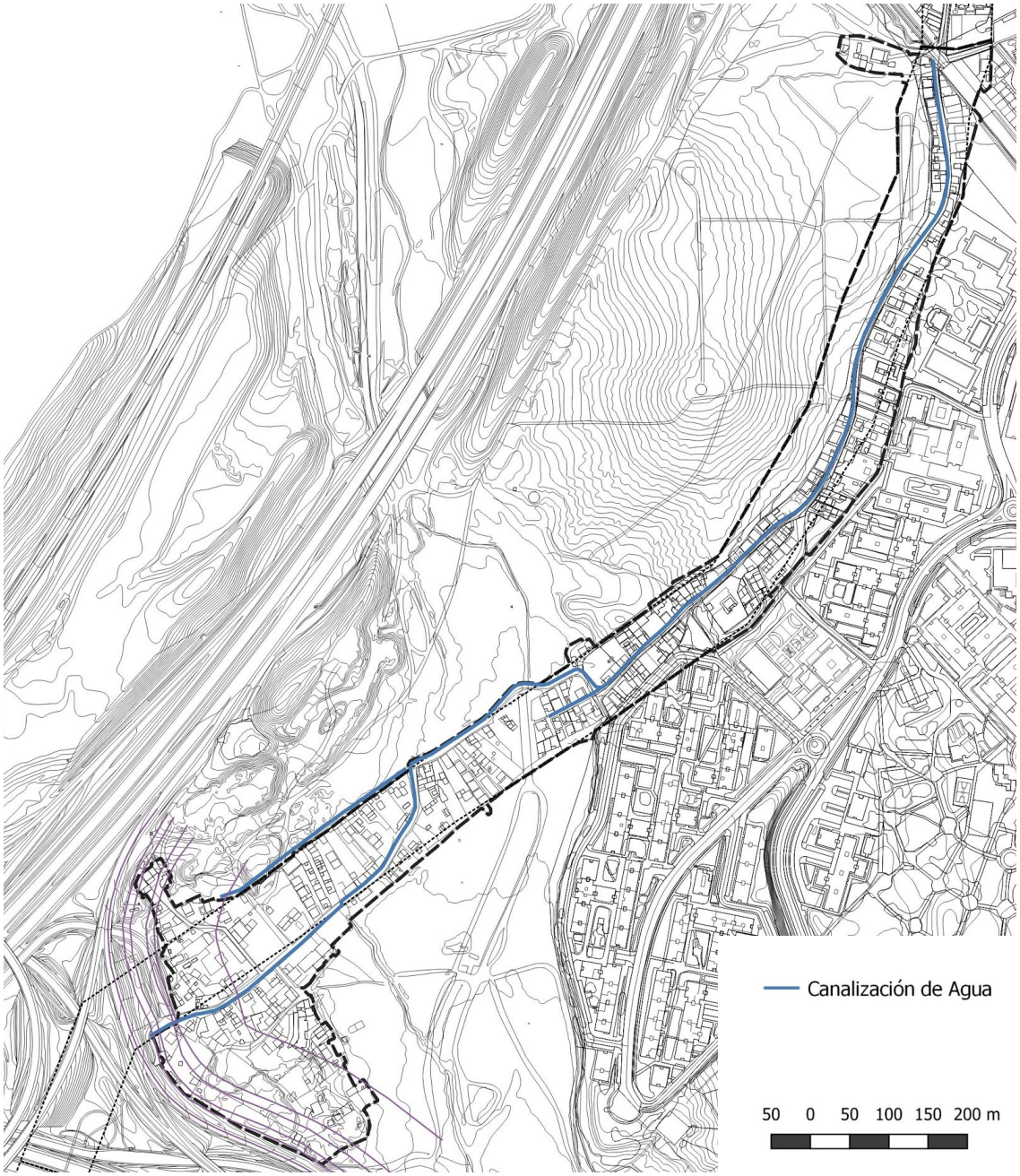
La red de infraestructuras existente en el Sector 5 es resultado del trabajo y acción vecinal para dar respuesta a sus necesidades básicas.

- **Acceso a agua potable:** Existe una canalización de agua que recorre el Sector.
- **Conexión a la red eléctrica:** Presenta tramos tanto aéreos como soterrados, realizadas de manera informal, cuyo abastecimiento es insuficiente por las limitaciones eléctricas que se han impuesto recientemente.
- **Saneamiento:** Se resuelve mediante dos soluciones, parte canalizado a la red de saneamiento del Canal de Isabel II y parte mediante fosas sépticas individuales.

Por este motivo, se considera que dentro de la clasificación del Suelo como Urbano, no podría establecerse para el ámbito otra categoría que la de No Consolidado. Resulta procedente por tanto, evaluar las principales actuaciones necesarias para la consolidación, teniendo en cuenta la cercanía que el Sector 5 presenta con el núcleo urbano de Rivas Vaciamadrid, y la proximidad, en consecuencia, a infraestructura urbana existente. En concreto evaluamos aquí la dotación de los servicios básicos de agua, saneamiento y electricidad y sus posibilidades de conexión con la existente.

Red de agua potable

Existe una canalización de agua realizada de manera informal, que alguna vez ha presentado problemas de abastecimiento en la estación de verano para el consumo de la población del Sector 5.



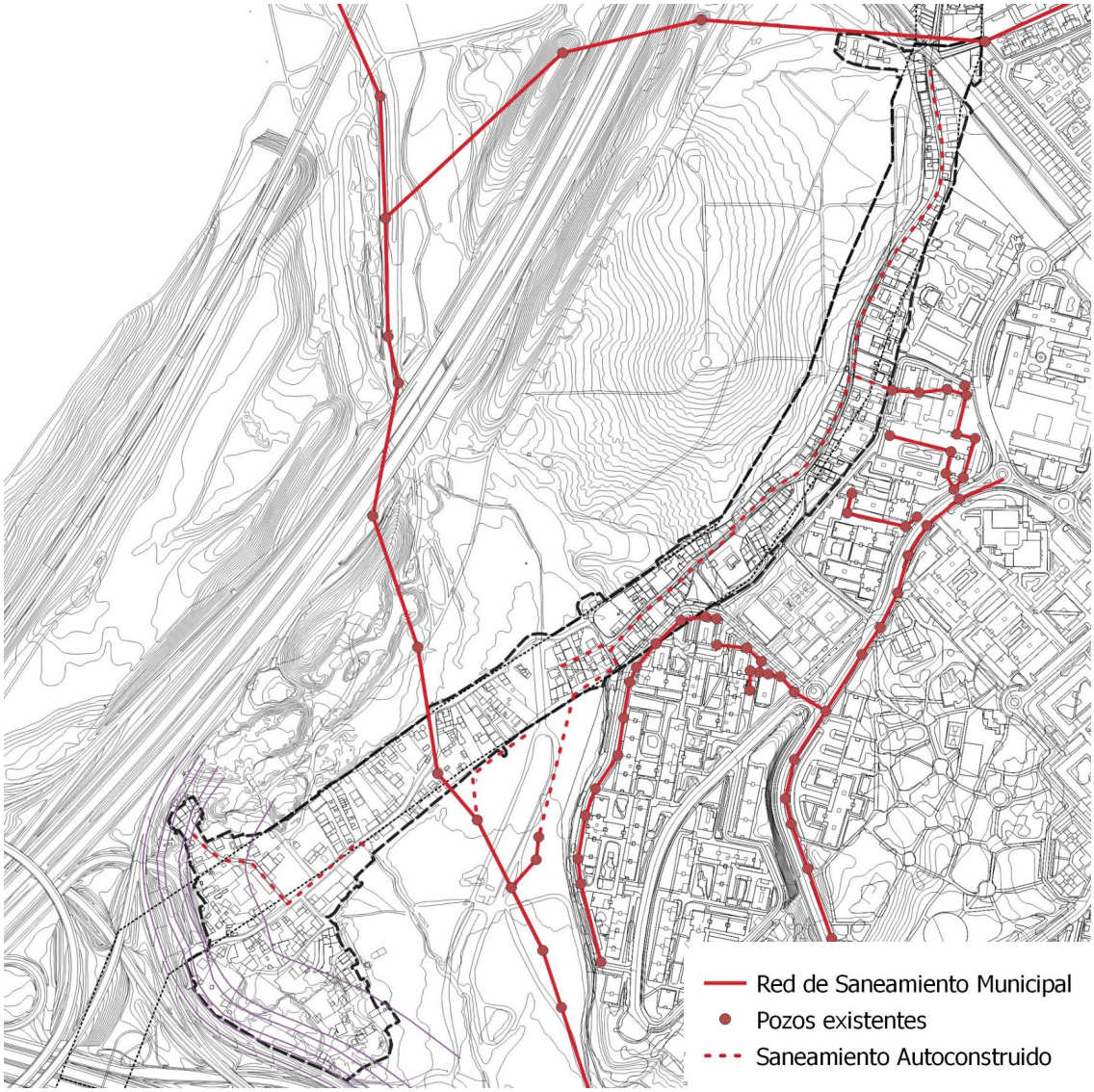
La cercanía con un núcleo de población como es el de Rivas Vaciamadrid, permitiría conectar con el trazado existente.

En el Anexo III del Pacto Regional se recoge, entre las medidas en materia de infraestructuras, el abastecimiento de agua. El Comisionado de la Comunidad de Madrid comunicó a las Asociaciones Vecinales ya en el año 2017 que se empezaría con el abastecimiento de agua por el Sector 2 y se avanzaría por el resto a sector por año. Sin embargo, una vez terminadas las obras de distribución de agua del Sector 2, se les dijo a las asociaciones y vecindario que no se continuaría con las obras, alegando la falta de conocimiento sobre el futuro urbanístico de los barrios. Sin embargo, estas medidas están recogidas como provisionales dentro del Pacto Regional, por lo que la falta de previsión de regularización urbanística del barrio no debería ser problema para adoptar estas medidas urgentes.

Red de Saneamiento

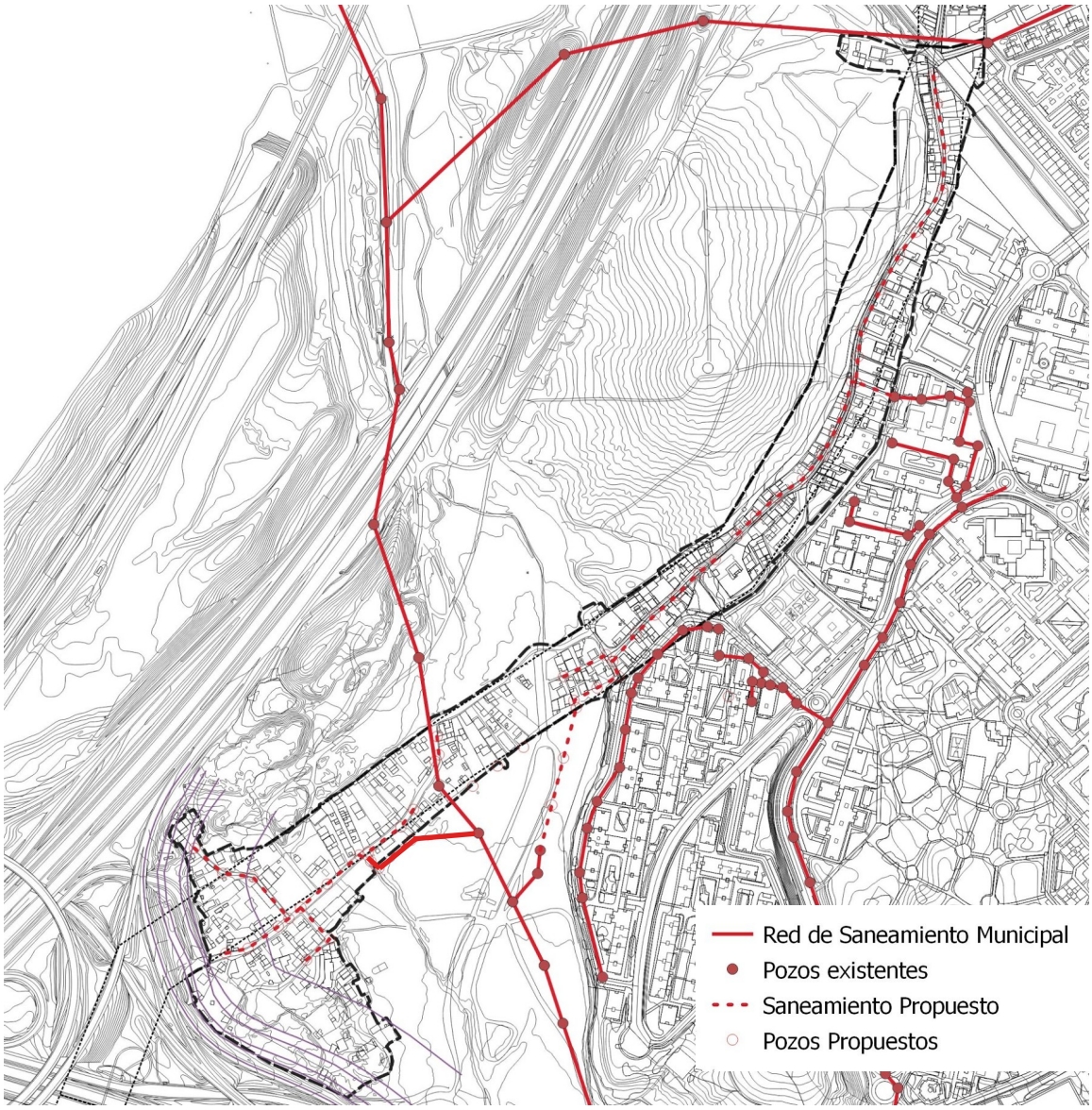
El saneamiento se resuelve mediante dos sistemas de evacuación:

1. Mediante red de saneamiento autoconstruida dividida en varios tramos. El tramo norte conecta con la red de saneamiento de Rivas Vaciamadrid. El tramo intermedio conecta con la red de saneamiento de Madrid y parte del tramo sur conecta con la red de saneamiento situada en Madrid y otra vierte, a través de pequeño cauce de agua que recorre cien metros, con el Arroyo de los Migueles.



2. Mediante pozos sépticos en las parcelas que no cuentan con red de tuberías.

Sin embargo, tal y como mostramos en la imagen, prácticamente todo el sector tiene una red de saneamiento autoconstruida. Sería sencillo el acondicionamiento de esta red previa a la conexión ya realizada por el Canal de Isabel II al colector principal que atraviesa el sur del Sector 5 de la Cañada en dirección a Rivas.



Suministro Eléctrico

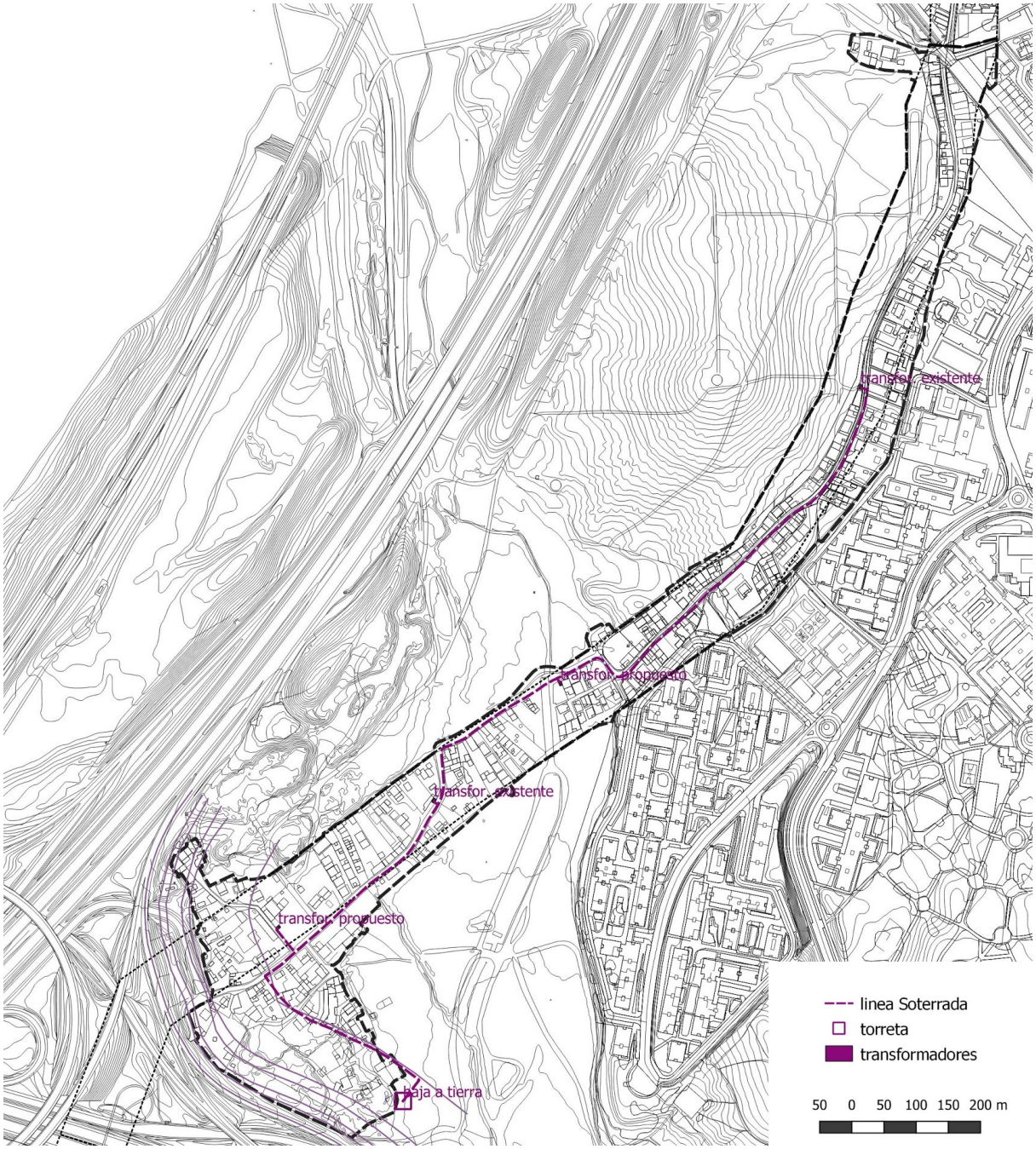
El sector está recorrido en dos tercios de su longitud por una línea aérea de media tensión, que es llevada al terreno en dos torretas cercanas a los centros de transformación existentes. Desde ellos se distribuye electricidad mediante líneas de 240 voltios a las viviendas de Cañada, teniendo prácticamente todas ellas conexión a la energía eléctrica.

Línea Aérea
torreta
transformadores

50 0 50 100 150 200 m

Sin embargo, la limitación eléctrica que se ha establecido recientemente por la empresa eléctrica donde se realiza el enganche hace que no llegue energía suficiente para el suministro doméstico. Las viviendas estaban adaptadas para utilizar la electricidad para calefacción, cocinar, aparatos eléctricos e iluminación. La nueva limitación ha hecho que las familias tengan que buscar otras fuentes de calefacción y cocinar, con los problemas que conlleva para las familias más empobrecidas en cuanto a salud, acentuando aún más su escasez de recursos económicos. Se debería de dotar urgentemente de este servicio de nuevo, legalizando el servicio mientras se consensúa la solución definitiva para sus habitantes.

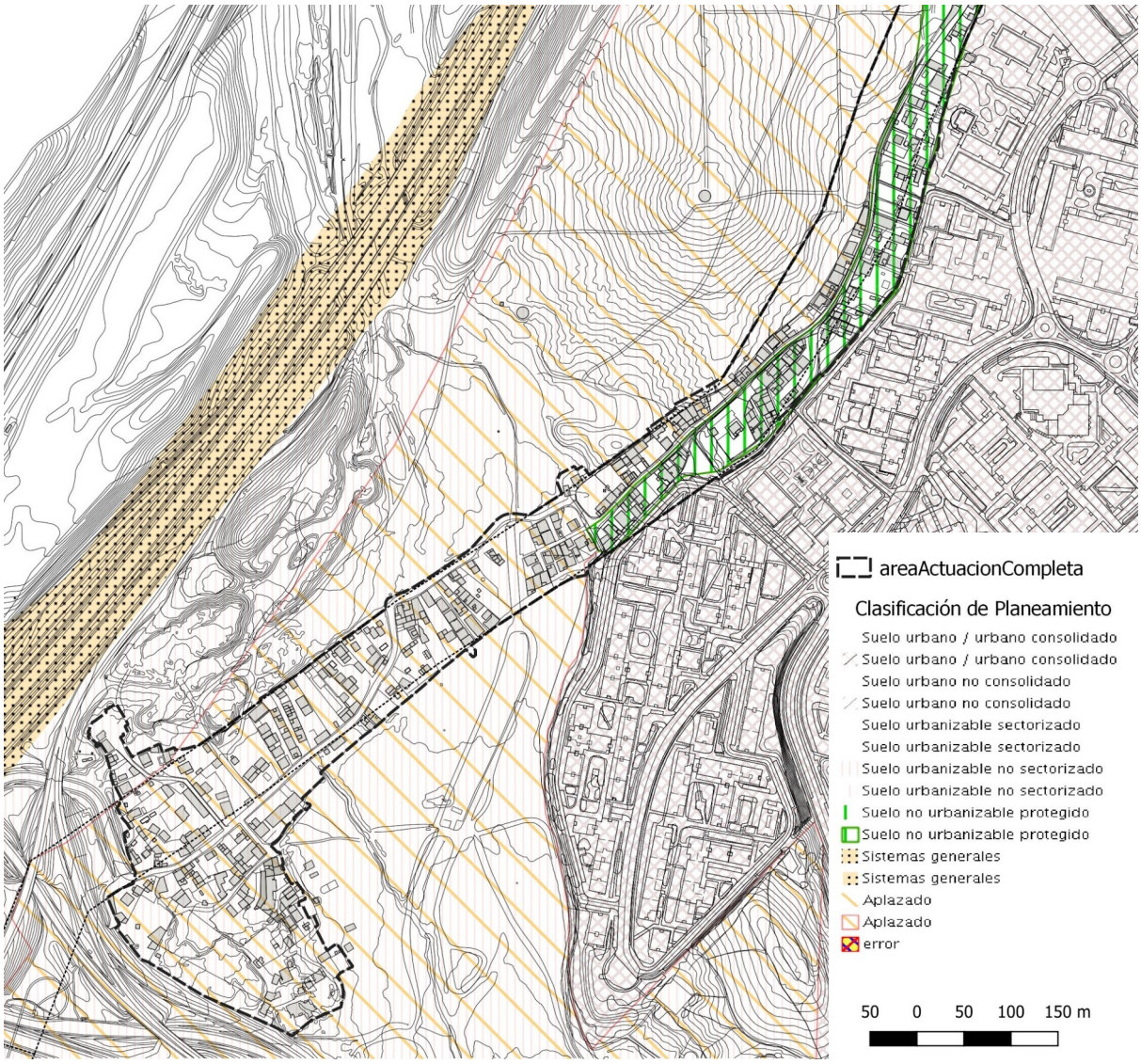
Asimismo, será necesario el soterramiento de la línea de media tensión en su recorrido por el área de actuación como mostramos en la imagen. Para el paso de aéreo a subterráneo se seleccionaría la torre situada más al sur del sector.



Se considera que estas actuaciones son factibles de realizar a coste asequible y compatibles con la permanencia del mayor número de viviendas posibles.

COMPATIBILIDAD CON LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA DE RIVAS

Se evalúa esta condición a partir de dos aspectos relacionados: conectividad con el tejido urbano y continuidad con la trama urbana del núcleo poblacional más próximo, en este caso Rivas Vaciamadrid.



Conectividad con el tejido urbano

La conectividad se considera uno de los aspectos principales que fundamentan el llamado Derecho a la Ciudad, recogido en la Carta por el Derecho a la Ciudad de 2004 que fue ratificada por el Ayuntamiento de Madrid, entre otros muchos municipios. La conectividad constituye uno de los principios rectores del Pacto Regional, que defiende que las personas que habitan la ciudad, independientemente de la zona en la que vivan, tienen derecho al acceso a los servicios y dotaciones de ésta.

Para evaluar la conectividad entre el territorio de estudio y el tejido urbano, se analizan las siguientes estrategias: dotación de un sistema vial de conexión, red de transporte público existente y presencia en los barrios de equipamientos pertenecientes a la red local y general.

Sistema vial de conexión

El Sector 5 tiene una calle principal que recorre todo el sector y varias calles secundarias que conectan las parcelas sin acceso a la vía principal. Varias parcelas de las situadas junto a la trama urbana de Rivas-Vaciamadrid tienen acceso directo a su viario regularizado.

La calle principal conecta al norte con el Sector 4 de la Cañada y con Rivas-Vaciamadrid mediante un parque que se construyó en el año 2018 donde antes había una conexión con tráfico rodado. Hoy en día el tráfico rodado está cortado y sólo hay conexión peatonal y un tramo de carril bici sin continuidad. Al sur, el camino principal conecta con la autovía A3, el Sector 6 y la carretera a Valdemingómez.

A lo largo de todo el camino hay varias conexiones peatonales con la trama urbana de Rivas: un par de callejones a la altura de la mezquita, una en la parte central con unas escaleras que conectan con la intersección de las calles llamadas "Plaza Blas Infante" y "Plaza Cañada Real" y en la zona sur varios caminos peatonales que confluyen en la calle "Plaza Blas Infante".

Red de transporte público existente

La continuidad que tiene con el núcleo urbano de Rivas Vaciamadrid hace que los servicios de transporte público lleguen a la población del Sector 5 sin tener que realizar grandes desplazamientos.

La línea 9 de metro llamada "Rivas Urbanizaciones" se encuentra a unos 430 m de la parte norte del sector.

En la Avenida de Covibar, a 250 m de la parte central del sector, tenemos paradas de autobús para las líneas 1, 330, 333, 334, N301 y N302. La línea 1 es un autobús urbano que recorre Rivas-Vaciamadrid, la línea 330 conecta Rivas con Arganda del Rey y Morata de Tajuña y las líneas 333 y 334 conectan Rivas con el municipio de Madrid en Conde de Casal como también lo hacen las líneas N301 y N302 pero en horario nocturno.

Existencia de equipamientos de la red local y general

El Sector 5 cuenta con una dotación de equipamientos de la red local escasa e insuficiente. Actualmente cuenta con dos espacios que son sede de las asociaciones vecinal, de la AV Sector 5 y Alshorok, y una mezquita, las tres fruto de la autoconstrucción vecinal. Se dotó al barrio de un pequeño parque, construido por la Asociación Vecinal Alshorok y el vecindario y rehabilitado años después mediante los fondos de reequilibrio territorial del Ayuntamiento de Madrid a través de Arquitectura Sin Fronteras y que actualmente tiene un mantenimiento escaso y esporádico, y de un centro comunitario en la zona sur, construido en 2018 por el Ayuntamiento de Madrid, que sirve de punto de reunión de entidades sociales y en el que se realizan actividades culturales y formativas para la población de Cañada. Como espacios de conexión entre Rivas Vaciamadrid y el Sector 5, existen dos pistas deportivas de baloncesto, una de ellas de reciente creación que, junto con un área con dos columpios, supuso el cierre de la única vía de tráfico rodado que conectaba directamente el área con Rivas.

Para salvaguardar el Derecho a la Ciudad, se considera necesario dotar al sector con equipamientos de la red local como por ejemplo: guardería, oficina de empleo, centro social o algún centro de atención sanitaria. También se considera importante dotar a Cañada con algunos equipamientos de la red general,

que pudieran dar servicio al resto del distrito y favorecer así el intercambio con la población de Rivas Vaciamadrid. En este caso, el Olivar constituye un punto de confluencia y un espacio de oportunidad por su potencial medioambiental y ser lugar de encuentro y paseo de residentes de ambos barrios. El área por la que discurre el arroyo Miguélez, en la parte sur del sector, también presenta espacio de oportunidad, habiéndose planteado en algún momento la posibilidad de construir alguna pista deportiva y una zona de huertos comunitarios.

Continuidad con la trama urbana

Como se puede apreciar en la planimetría adjunta, la zona norte del Sector 5 es colindante al núcleo urbano existente de Rivas Vaciamadrid, con vías peatonales transversales que, si bien no cuentan con el diseño ni con elementos que las hagan adecuadas, son fáciles de transformar y conectan ambos tejidos.

Entre la zona sur del Sector y el barrio de Covibar se encuentra un área con potencial uso para equipamientos de la red general con carácter deportivo, medioambiental y cultural, que podría dotar al Sector de infraestructura suficiente, como se comentaba en el apartado anterior.

La factibilidad física de las conexiones con las redes existentes requiere una evaluación económica de estas actuaciones. Esta evaluación, la haremos en el apartado segundo del capítulo 4 de este documento de modo comparativo entre el coste del desmantelamiento de un ámbito ya consolidado (incluyendo los costes de restauración del medio natural, ejecución de nueva edificación, realojos o indemnizaciones) y el coste de urbanización del sector.

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DISPONIBLE CONSOLIDABLE EN EL SECTOR 5

ESTUDIO DE AFECCIONES

Debemos conocer el suelo del que disponemos en todo el Sector 5 compatible con las viviendas. Para ello hacemos un estudio de las afecciones presentes en el Sector. De norte a sur encontramos afección por la línea 9 del Metro, por transporte de hidrocarburos, media tensión, el Arroyo de los Migueles, el colector de saneamiento y la autovía A-3.

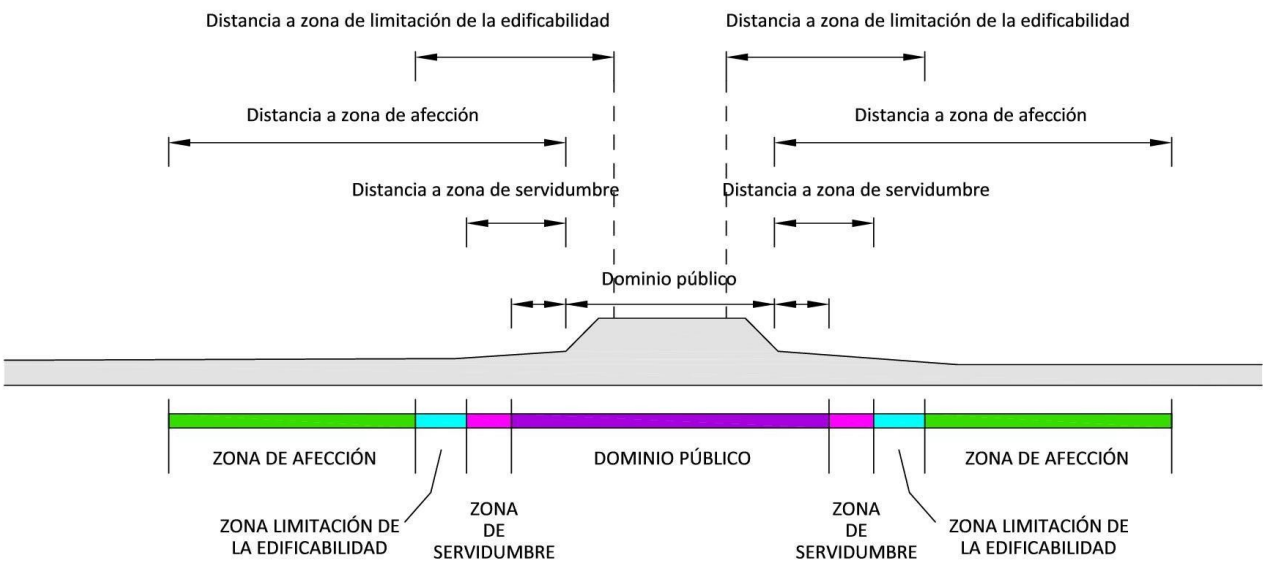
CARRETERAS DE CONEXIÓN A LA AUTOVÍA A3

La autovía A3 y sus carreteras de conexión y circunvalación conforman un entramado de comunicación de tráfico rodado que separa físicamente el Sector 5 y el 6.

Para determinar la afección originada por estas infraestructuras, analizaremos las diferentes distancias con los grados de protección correspondientes que rige la ***Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras***. Debemos tener en cuenta que la afección viene dada no por la autovía sino por sus carreteras de circunvalación y conexión.

Zonas de protección

El artículo 28 establece diferentes zonas de protección de las carreteras categorizándolas en dominio público, zona de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad en función de las instalaciones, obras, servicios y usos que sobre éstas puedan darse. [22]



Dominio público *(art.29, sec.I, cap.III)*

Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m de anchura a cada lado de las autopistas y autovías y de 3 m en el resto de carreteras. La anchura de esta franja se mide en horizontal, perpendicularmente al eje y desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.

En el punto tercero el artículo recoge que en los casos de puentes y otras estructuras se puede establecer otra delimitación de la arista exterior de la explanación de forma justificada y, en su defecto, será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural.

Sólo se podrán realizar obras cuando la prestación del servicio público así lo exija (previa autorización del Ministerio de Fomento). En ningún caso se cederá el terreno.

Zona de servidumbre *(art.31, sec.I, cap.III)*

Está constituida por dos franjas delimitadas desde la zona de dominio público hasta unas líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a 25 m en autopistas y autovías, y 8 m en carreteras convencionales y carreteras multicarril.

No podrán realizarse obras o instalaciones. Se podrá autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general.

Zona de afección *(art.32, sec.I, cap.III)*

Está formada por dos franjas de terreno delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m en autopistas y autovías y de **50 m** en carreteras multicarril y convencionales.

El primer punto de este artículo dice que en los casos de túneles y sus elementos auxiliares, la zona de afección serán los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y dos franjas de 50 m de anchura.

Se requerirá autorización para realizar obras o instalaciones, cambiar el uso y plantar o talar árboles.

El tercer punto dice que en las **construcciones e instalaciones ya existentes** podrán realizarse **obras de reparación o mejora** (previa autorización) sin que supongan aumento del volumen de la construcción. La **denegación** de la autorización **sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad** viaria o en la adecuada explotación de la vía.

Zona de limitación de la edificabilidad *(art.33, sec.I, cap.III)*

La línea límite de la edificación se sitúa a 50 m en autopistas y autovías y a 25 m en carreteras convencionales y carreteras multicarril desde la **arista exterior de la calzada** (borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general).

Quedará prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resulten imprescindibles para la **conservación y mantenimiento** de las construcciones o instalaciones **ya existentes**.

En variantes y circunvalaciones el límite se situará a **50 m** de la arista exterior de la calzada.

Expropiación *(art.34, sec.I, cap.III)*

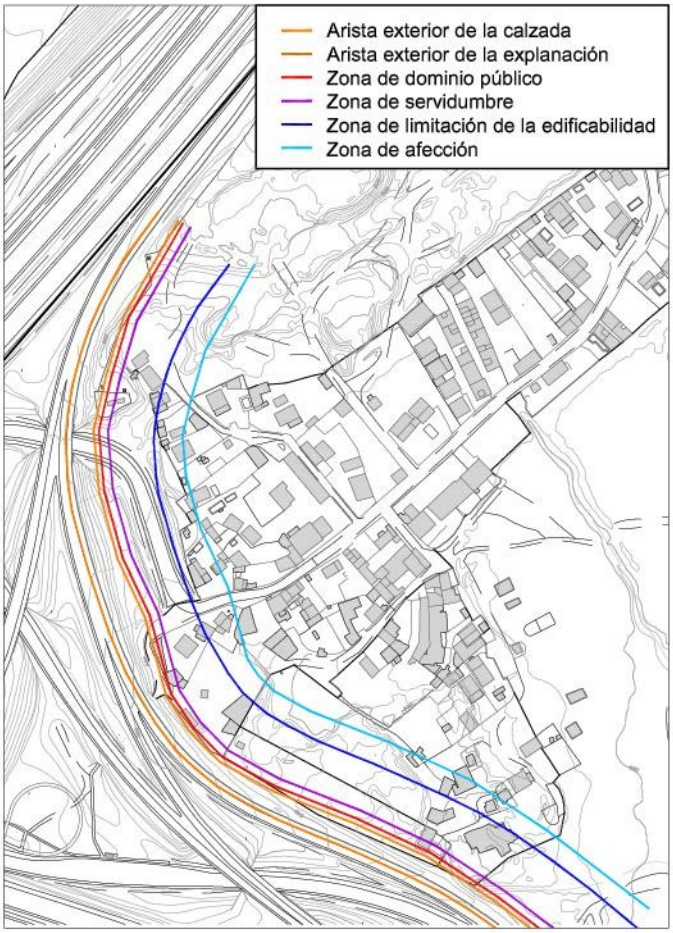
La expropiación de terrenos corresponde a los que formarán la zona de dominio público. Si afectase a construcciones o instalaciones, se podrá posponer siempre que su estado de mantenimiento o uso no interfieran físicamente con las obras proyectadas ni perjudique la explotación ni la seguridad viaria.

En las zonas de servidumbre y hasta la línea límite de edificación se podrá expropiar entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública.

APLICABILIDAD EN SECTOR 5 _ Zonas de afección de la A3:

Por lo tanto, en el caso concreto del Sector 5, la mayoría de las viviendas afectadas por las carreteras de conexión con la autovía A3 se encuentran en la zona de afección de 50 metros, situándose alguna en la zona de limitación de la edificabilidad y de servidumbre. La mayoría de edificaciones afectadas existentes se les permite obras de reparación y mejora (artículo 32.2) o su conservación y mantenimiento (artículo 33.1).

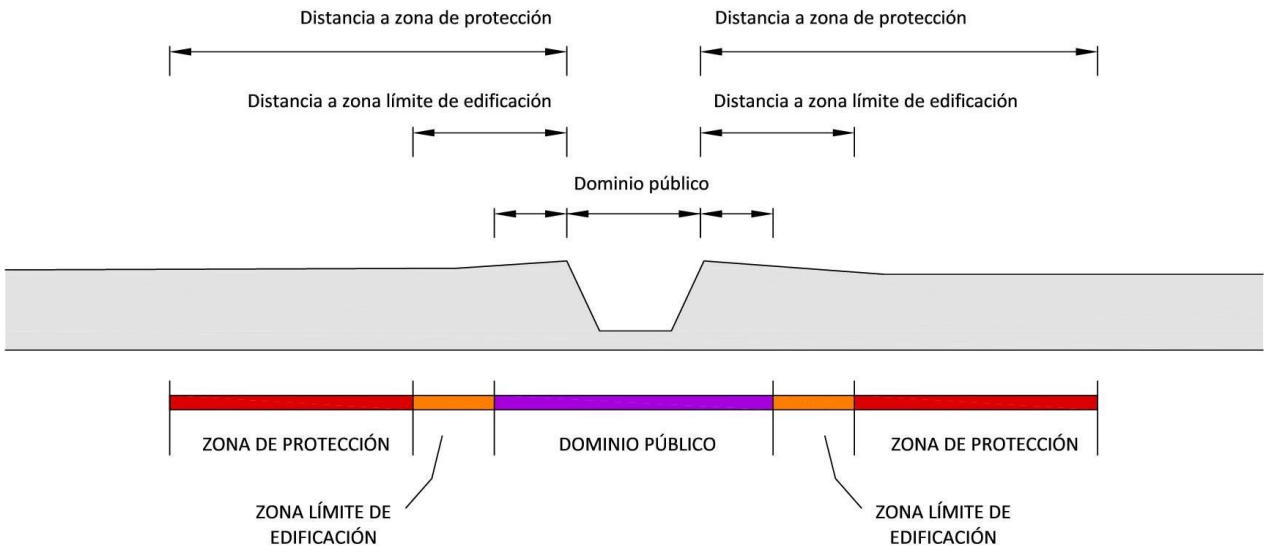
Por lo que concluimos que en estos límites el suelo no se podría calificar como suelo apto para vivienda ya que no se permite la construcción de nuevas edificaciones, a pesar de que las construcciones existentes pudieran permanecer con derecho a reparación, conservación y mantenimiento de las mismas.


Arista exterior de la calzada
Arista exterior de la explanación
Zona de dominio público
Zona de servidumbre
Zona de limitación de la edificabilidad
Zona de afección

LÍNEA 9 DE METRO

La línea 9 del Metro de Madrid marca el límite entre los sectores 4 y 5 de la Cañada Real. El túnel del metro pasa por la zona norte del Sector 5.

Las diferentes zonas de dominio público, zona de protección y límite de edificación de las vías de metro están reglamentada por la ***Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario***.[23]



Zona de dominio público *(art.13, tít.II, cap.III)*

Es la comprendida por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de **8 m** a cada lado de la plataforma medida desde la arista exterior de la explanación.

La segunda parte de este artículo dice que se puede determinar una distancia inferior para zonas de dominio público y de protección en función de las características técnicas de la línea ferroviaria y de las características del suelo por el que discurra la línea, siempre que no sea por intereses particulares.

El punto tercero dice que la arista exterior de la explanación será la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno actual.

El punto 4 recoge que en puentes, viaductos… se podrá fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno siendo, de dominio público, el terreno entre las referidas líneas. Si hay altura suficiente podrá delimitarse a dominio público exclusivamente las zonas necesarias para conservación y mantenimiento y el contorno de apoyos y estribos y una franja perimetral.

23 Título II, Cap. III_ La infraestructura ferroviaria _ Limitaciones a la propiedad. Ley 38/2015 de 29 de septiembre , del sector ferroviario (BOE nº 234, 30 de septiembre de 2015).

Zona de protección *(art.14, tít.II, cap.III)*

Consiste en una franja de terreno a cada lado delimitada por la zona de dominio público y por dos líneas paralelas a **70 m** de las aristas exteriores de la explanación.

Sin embargo, en el punto segundo se dice que en el **suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable**, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, **las distancias** establecidas en el apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria **serán** de **cinco metros** para la zona de dominio público **y** de **ocho metros** para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Estas distancias pueden incluso reducirse previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria cumpliendo una serie de requisitos.

Zona límite de edificación *(art.15, tít.II, cap.III)*

Comprende dos franjas de terreno medidas a **50 m** de la arista exterior de la explanación.

Queda **prohibida** cualquier tipo de **obra** de construcción, reconstrucción o ampliación **excepto** las imprescindibles para la **conservación y mantenimiento** de las **edificaciones existentes**.

El primer punto de este artículo continúa diciendo que **en los túneles**, líneas férreas soterradas o cubiertas con losas **no será de aplicación la línea límite de la edificación**. Tampoco será de aplicación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento.

A pesar de que en la parte segunda se establezcan 50 m de distancia, continúa diciendo que las que circulen por **zonas urbanas**, la línea límite de la edificación se sitúa a **20 m** de la arista más próxima a la plataforma.

Podrá determinarse una distancia inferior en función de las características de las líneas para el límite de edificación.

El tercer punto nos dice que los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria podrán, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente aplicable en zonas o áreas delimitadas (en tramos completos o de longitud significativa).

Otras limitaciones a las zonas de dominio público y de protección *(art.16, tít.II, cap.III)*

En las zonas de dominio público y de protección será necesaria autorización para realizar cualquier tipo de obra, plantar o talar árboles.

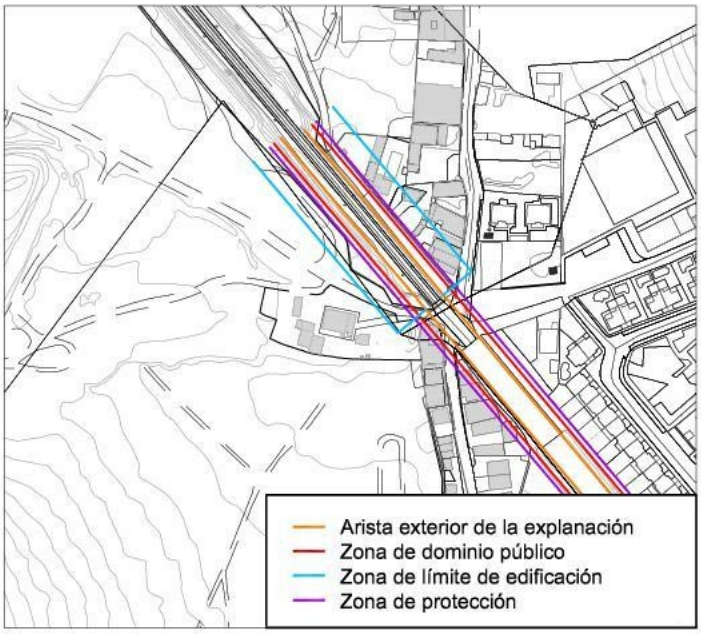
En las zonas de dominio público no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que los compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario. Se podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de protección por razones de interés general, por un mejor servicio o por razones de seguridad.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección sin necesidad de autorización previa, con garantía de evacuación de aguas, sin causar perjuicios a la explanación y quedando prohibida la quema de rastrojos.

El cuarto punto indica que en las **construcciones** e instalaciones **existentes** podrán realizarse **reparaciones y mejoras** si no implican aumento del volumen de la construcción (previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias).

Siempre que se asegure la conservación y mantenimiento, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos y superficies.

APLICABILIDAD EN SECTOR 5 _ Zona de protección del metro para suelo Urbano No Consolidado:



Las zonas de protección afectan a la vivienda en los márgenes de la Cañada y a las más cercanas al viario.

Por lo que concluimos que en estos límites el suelo no se podría calificar como suelo apto para vivienda, a pesar de que las construcciones existentes pudieran permanecer con derecho a reparación y mejoras de las mismas sin aumentar el volumen de la edificación.

TRANSPORTE DE HIDROCARBUROS

La zona de influencia del sur del Sector 5 así como una parcela del norte de este sector están atravesadas por una conducción de hidrocarburos. La protección de estas conducciones la establece la ***Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos***.[24]

Se marca una zona de servidumbre y autorizaciones de paso. Se impone una servidumbre permanente de paso en una franja de hasta 4 m (2 m a cada lado del eje) a lo largo de la canalización enterrada.

Se prohíben los trabajos de aranda y similares a una profundidad superior a 50 cm así como plantar árboles o arbustos de tallo alto a una distancia inferior a 2 m del eje.

Se prohíben realizar obras, construcciones, edificaciones o acto alguno a una distancia **inferior a 10 m del eje** del trazado. Esta **distancia podrá reducirse** siempre que se solicite y se cumplan las condiciones que fije la Administración Pública competente.

Se debe permitir el libre acceso.

Según el ***Real Decreto 1434/2002*** [25] se fija que la realización de construcciones o cualquier tipo de obras que afecten a la zona de servidumbre deberán ser solicitadas a las Direcciones de las áreas o dependencias de Industria y Energía.

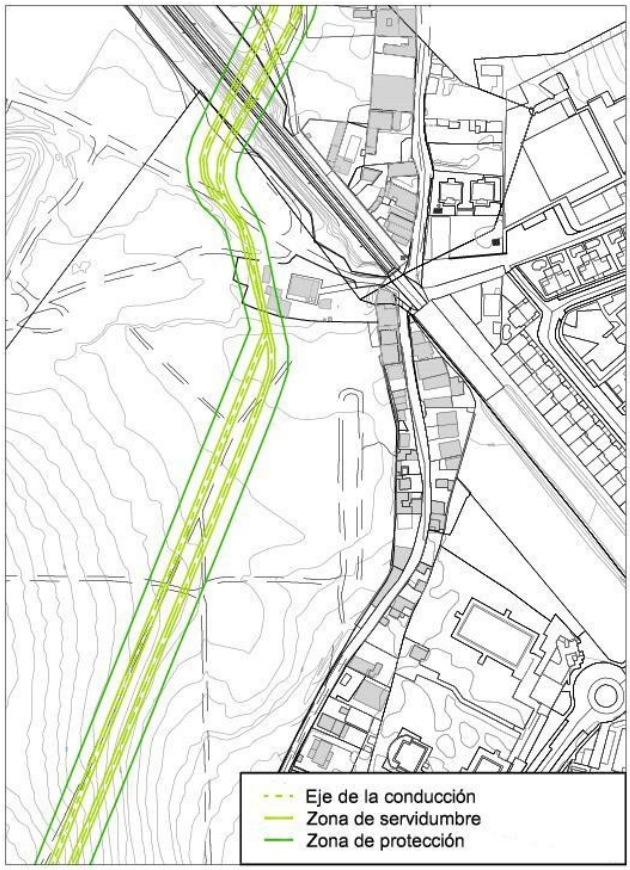
APLICABILIDAD EN SECTOR 5 _ Zona de afección por línea de transporte de hidrocarburos:

En la zona norte, algunas construcciones auxiliares de una parcela están afectadas por la conducción de hidrocarburos.

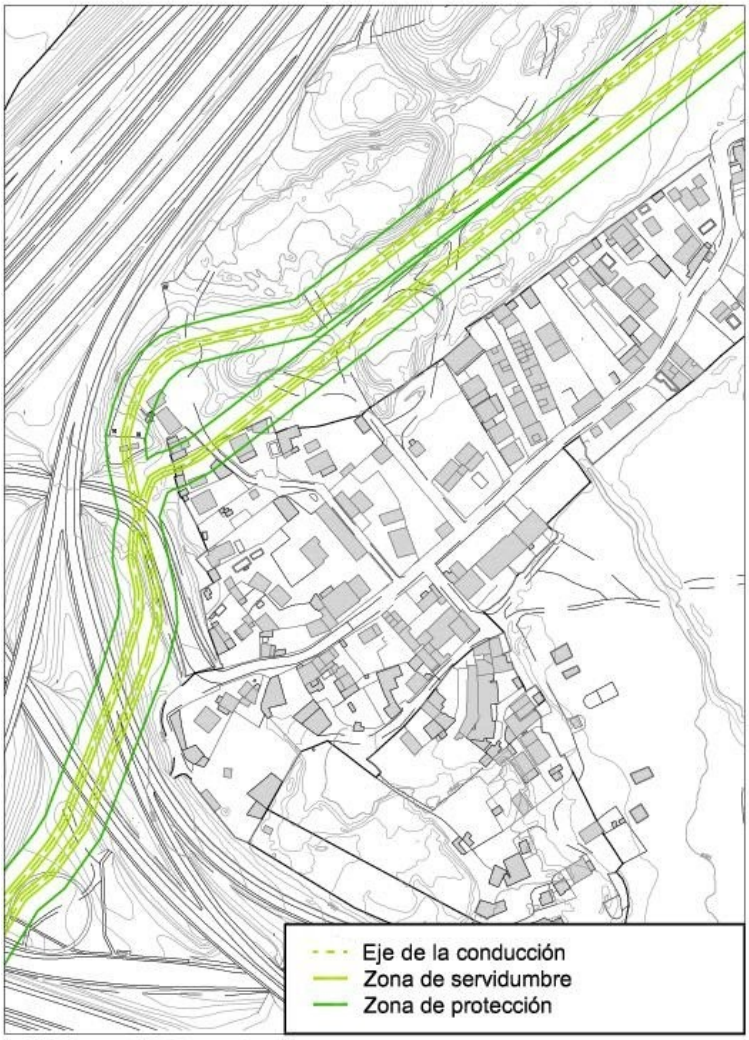
24 Título V, Cap. VII, Artículo 107_ Servidumbres y autorizaciones de paso. *Ley 34/1998 de 7 de octubre , del sector de hidrocarburos* (BOE nº 241, 8 de octubre de 1998).

25 Título IV, Cap. I, Artículo 69_ Autorización de las instalaciones competencia de la Administración General del Estado. Órganos competentes. Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.

(BOE nº 313, 31 de diciembre de 2002).



En la zona sur, esta conducción afecta a unas 5 viviendas, que ya hemos visto que están dentro de las zonas de protección de la autovía A3.



MEDIA TENSIÓN

Las condiciones técnicas y las garantías de seguridad a que han de someterse las líneas de alta tensión se rigen por el ***Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero*** [26].

Edificios, construcciones y zonas urbanas *(ITC-LAT 07, 5.12.2)*

El reglamento impide construir edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados:

$D_{add} + D_{el} = 3{,}3 + D_{el}$ en metros, con un mínimo de 5 metros.

Siendo "D_{el}" la *distancia de aislamiento en el aire mínima especificada, para prevenir una descarga disruptiva entre conductores de fase y objetos a potencial de tierra en sobretensiones de frente lento o rápido* y "D_{add}" la *distancia de aislamiento adicional,, para que en las distancias mínimas de seguridad al*

26 ITC-LAT 07_ Líneas aéreas con conductores desnudos. Punto 5.12 _ Distancia mínima de seguridad. Paso por zonas. Real Decreto 223/20082, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre sus condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09. (BOE nº 223, 15 de febrero de 2008).

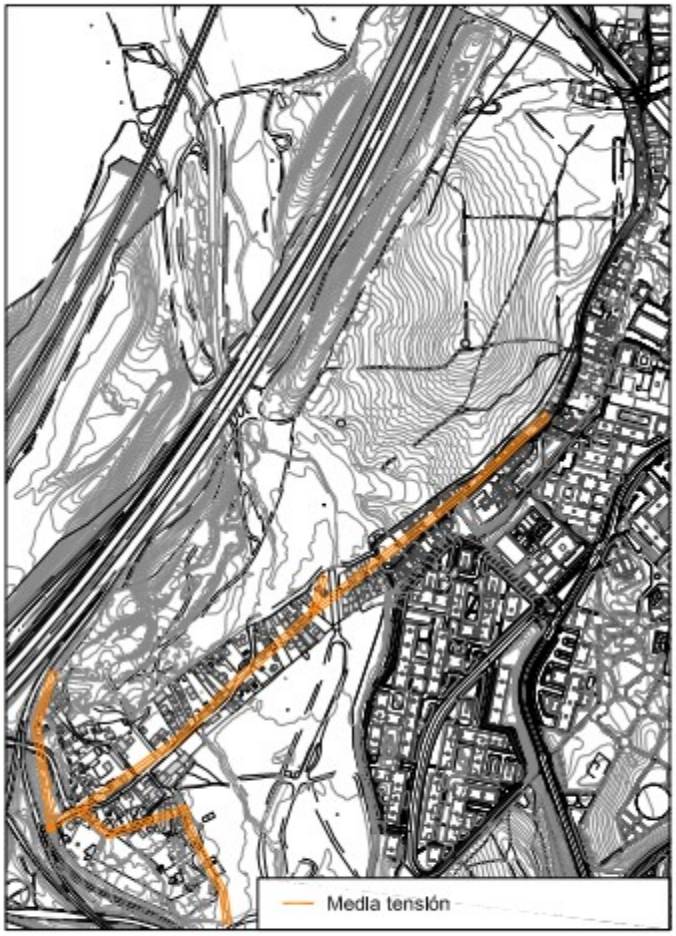
suelo, a líneas eléctricas, a zonas de arbolado, etc. se asegure que las personas u objetos no se acerquen a una distancia menor que D_{el} de la línea eléctrica.

Análogamente, no se construirán líneas por encima de edificios e instalaciones industriales en la franja definida anteriormente.

No obstante, en la legislación se recoge que, "*en los **casos de mutuo acuerdo** entre las partes, las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:*

– Sobre puntos accesibles a las personas: 5,5 + D_{el} *metros, con un mínimo de 6 metros.*

– Sobre puntos no accesibles a las personas: 3,3 + D_{el} *metros, con un mínimo de 4 metros."*



APLICABILIDAD EN SECTOR 5 _ Zona de afección

La media tensión atraviesa gran parte del Sector 5. El valor máximo de tensión nominal para las redes de media tensión es de 36 kV[27], por lo que el valor de D_{el} sería 0,35 m como máximo[28]. Por lo tanto, la

27 Valor extraído del BOE núm. 89 del 13 de abril de 2002.

28 Tabla 15 del artículo 5.2 del Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero.

distancia mínima a tendido, suponiendo que no se llegase a un acuerdo con la compañía eléctrica, sería de 5m.

Sin embargo, dado el relativo bajo coste de soterramiento, entre 500 y 1000 €/ml, de las líneas de media tensión con respecto al derribo de estas viviendas y la necesidad de urbanizar el sector, vemos que es la mejor solución ya que así se consigue mayor superficie compatible con la edificación.

SANEAMIENTO

La protección y condiciones técnicas aplicables a las redes de saneamiento, se establecen según las ***Normas para Redes de Saneamiento de 2016*** del Canal de Isabel II.

En relación con las distancias mínimas a los edificios, deberán tomarse las necesarias precauciones para evitar cualquier afección a sus cimientos, debiendo respetar, en cualquier caso, una **separación mínima de unos 2,50 m** a fachada y de 1,00 m a los bordillos para salvar los elementos que puedan colocarse en esta franja [29].

APLICABILIDAD EN SECTOR 5 _ Zona de afección

Durante las reuniones del año 2018 entre el Canal de Isabel II, el Comisionado de la Comunidad de Madrid y Arquitectura Sin Fronteras, se nos proporcionó información del saneamiento existente, coincidiendo los

29 Capítulo II _ Criterios generales de diseño. Punto 4.2 _ Trazado en planta. Normas para redes de saneamiento. Versión 2. 2016. Canal de Isabel II.

planos dados con los pozos presentes en el territorio. Según esta información, el saneamiento no afectaría a ninguna vivienda en el Sector 5.

Este plano no coincide con la información aportada por el área de urbanismo de la propia Comunidad de Madrid, que no nos parecen correctos por el trazado curvo del saneamiento y la no coincidencia con los pozos existentes en el terreno. Sin embargo, habría que estudiar la razón de esta disonancia, para verificar que no existe afección en las viviendas cercanas por esta razón.

AFECCIONES POR CAUCES PÚBLICOS

En el caso concreto de estudio, la existencia de cauces público y la legislación que los regula afecta al Sector 5 por el arroyo de Los Migueles.

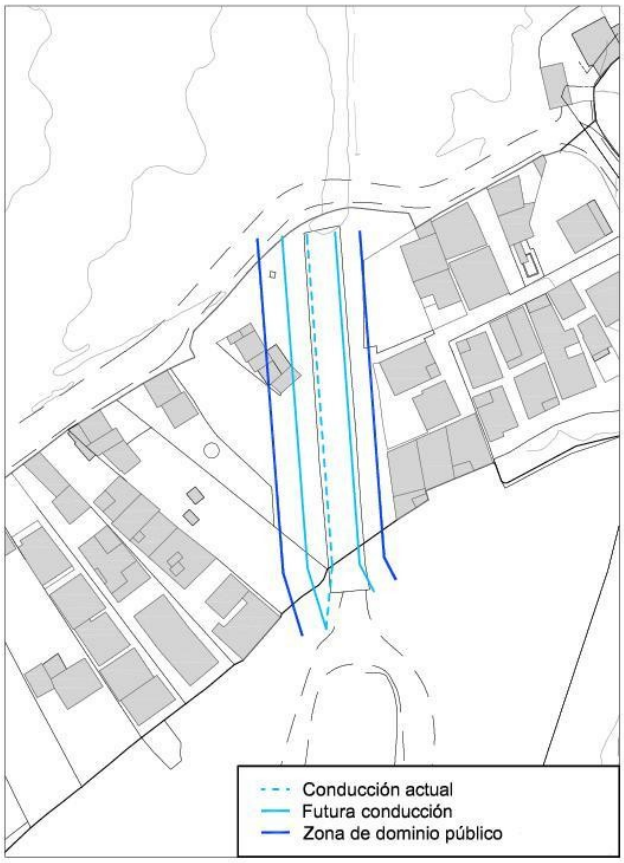
El ***Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas*** establece una serie de normas.

Los márgenes de los cauces públicos (los terrenos que lindan con los cauces) están sujetos a una zona de **servidumbre de 5 m de anchura** para uso público y una **zona de policía de 100 m** a la que se condicionarán el uso del suelo y sus actividades [30].

Según el artículo 25 es la **Confederación hidrográfica** (en este caso la del Tajo) la que emite un informe respecto a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía. También puede modificar sus anchuras [31].

30 Título I, Cap. II, Artículo 6 _ Definición de riveras. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. (BOE nº 176, 24 de julio de 2001).

31 Título II, Cap. III, Sección 1ª, Artículo 25 _ Colaboración con las Comunidades Autónomas. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. (BOE nº 176, 24 de julio de 2001).



APLICABILIDAD EN SECTOR 5 _ Zona de afección por cauce público

En el documento de estudio de las afecciones de la CAM[32] se hace referencia a que *"la Confederación Hidrográfica del Tajo tiene previsto duplicar la capacidad de paso de este* [Arroyo Los Migueles] *mediante la implantación de un marco adicional de 3 x 6 m"* para garantizar que la obra funcione sin entrar en carga. Así, los límites exteriores de los marcos coincidirán con la zona inundable.

Por lo tanto, la ampliación del marco de conducción del cauce afectaría a una vivienda, que no podría permanecer.

El informe "Análisis de afecciones sobre la Cañada Real Galiana" emitido por la Comunidad de Madrid hace referencia a un informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo con fecha 22 de junio de 2016, N/REF: IPL- 0071/2016. En este informe se resume en el Anexo Hidrología del informe de afecciones de la CAM, de acuerdo con los extractos presentes en el informe es necesaria la ampliación de la obra hidráulica existente con un nuevo marco de 3x6 m para garantizar que la obra funcionara sin entrar en carga.

32 Apartado 6, pág. 40 _ Afecciones de cauces públicos. Análisis de afecciones sobre la Cañada Real Galiana de carácter ambiental/infraestructuras para su integración en un "protocolo urbanístico" de ordenación de usos. Dirección General de Urbanismo. Subdirección General de Planificación Regional. Comunidad de Madrid. Noviembre de 2016.

El anejo concluye que "La delimitación del dominio público hidráulico, la vía de intenso desagüe, la zona donde se pueden producir graves daños para las personas y los bienes, la zona de flujo preferente y la zona inundable para 500 años de periodo de retorno coincidirá con los límites exteriores de los marcos de la nueva obra de paso prevista".

Las zonas de protección del dominio público hidráulico se delimitará a partir de dichos marcos. Así, la zona de servidumbre se delimita hasta una distancia de 5 desde el límite exterior de los marcos."

El informe de la Confederación Hidrográfica, IPL-0071/2016, del 22 de junio de 2016 haciendo referencia a la zona de servidumbre y de policía en la página 8 dice que "*únicamente en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen*". Ya en la página 7 dice que "***toda actuación*** *que se realice en la* ***zona de policía*** *de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce,* ***deberá contar con la preceptiva autorización*** *de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas…*".

Lo único que se exige para la zona de policía es la autorización correspondiente por la Confederación Hidrográfica del Tajo, realizando el correspondiente informe con las obras y el planeamiento que se quiera realizar.

RUIDO

La legislación que establece para cada zona del territorio los límites del ruido será la ***Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido***, así como la normativa que la desarrolla: ***RD 1513/2005*** (evaluación y gestión del ruido ambiental), ***RD 1367/2007*** (zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas) y la ***Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica*** (OPCAT, para el municipio de Madrid).

En el **Anexo V** del **Real Decreto 1367/2007**, en el **apartado 2.f) del primer punto**[33], se recoge que "*la asignación de una zona a un tipo determinado de área acústica no podrá en ningún caso venir determinada por el establecimiento de la correspondencia entre los niveles de ruido que existan o se prevean en la zona y los aplicables al tipo de área acústica"*. Es decir, que los niveles de **ruido no pueden determinar el uso del suelo**, sino que es este último el que los establece.

33 Anexo 5, Punto 1, Apartado 2.f) _ Criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica. Asignación de áreas acústicas _ Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. (BOE nº 254, 23 de octubre de 2007).

Esto quiere decir que, si hubiera ruido, habría que tomar medidas para reducirlo al ser un área residencial y no eliminar las viviendas por esa situación.

APLICABILIDAD EN SECTOR 5 _ Zona de afección por ruido

El Ayuntamiento de Madrid define el Sector 5 como área predominantemente delimitada como pendiente de clasificación (o suelo no urbanizable según el Anexo 3 “Áreas Acústicas” de su “Informe sobre la situación acústica de la Cañada Real”).

En el apartado 5.3 de este informe[34], considera los objetivos de calidad acústica a alcanzar en las áreas delimitadas como suelo no urbanizable o los pendientes de clasificación con los límites (L_d:65; L_e:65; L_n:55), ya que el uso predominante en estas áreas es el residencial, y las viviendas son anteriores a la entrada en vigor del RD 1367/2007.

Viendo el ruido medido por el Ayuntamiento de Madrid, las edificaciones a las que afecta se encuentran localizadas en los edificios próximos a las infraestructuras viarias.

La conclusión a la que llega el Ayuntamiento de Madrid en el informe dice: *"Por todo lo anterior se puede afirmar que, atendiendo a su localización y nivel,* ***el ruido no supone un problema generalizado de contaminación ambiental en la Cañada Real Galiana****, afectando únicamente a las edificaciones que se encuentran en el entorno próximo de las infraestructuras de tráfico rodado."* [35]

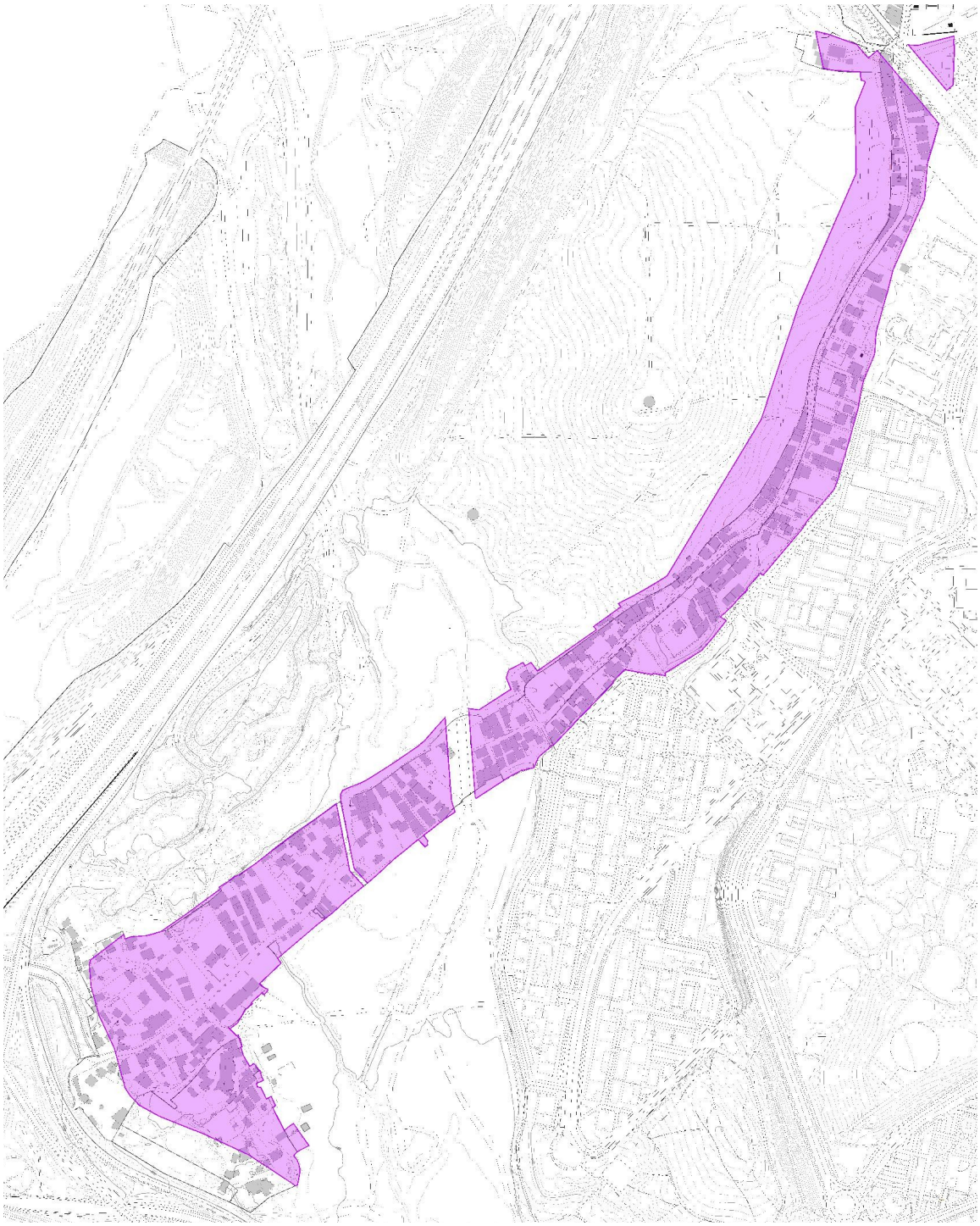
Por una parte, el Anexo V del RD 1367/2007 informa que estas afecciones no determinan el uso del suelo; por otra, la mayoría de las viviendas situadas en la franja con ruido superior a 55 dB se sitúan en la zona de afección de la autovía A3, son viviendas que se sitúan fuera del suelo que puede consolidarse. Por lo tanto, solamente habría que tomar medidas de forma puntual para las pocas viviendas que se reciben mayor ruido del permitido tales como plantar árboles, la instalación de pantallas acústicas o la intervención en fachada de dichas edificaciones.

También se deberían de tomar medidas para las viviendas que se permitiese seguir permaneciendo en la zona de afección de la carretera a pesar de que, en principio, no se pudieran consolidar.

34 Punto 5.3, pág.29 _ Análisis. *Informe sobre la situación acústica de la Cañada Real.* Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental. Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Departamento de Control Acústico. Ayuntamiento de Madrid.

35 Punto 6.4, pág.32 _ Conclusiones. *Informe sobre la situación acústica de la Cañada Real.* Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental. Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Departamento de Control Acústico. Ayuntamiento de Madrid.

TERRENO DISPONIBLE PARA CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN



SUPERFICIES

Teniendo en cuenta la clasificación del suelo propuesta como suelo urbano no consolidado y tomando como referencia los límites de las superficies de Cañada que nos ha facilitado el personal técnico de la Comunidad de Madrid llegamos a una serie de conclusiones:

- El suelo que históricamente ha sido Cañada son unos 106.271 m², contados entre el la arista exterior de la explanación de las carreteras aledañas a la autovía A3 y la conexión con Rivas cerca del cruce con la línea 9 del metro.

- Si se clasifica el suelo como urbano no consolidado, la superficie de la Cañada apta para poder consolidar y albergar edificaciones de viviendas en el Sector 5 es de unos 96.400m², un 90,70 % del ancho histórico.

- Debemos tener en cuenta, especialmente en este sector, las parcelas situadas en la llamada "zona de influencia", situada en los márgenes y limítrofes con Cañada. Los terrenos colindantes ya edificados que pertenecen a esta zona son unos 23.600 m².

- Por lo tanto, el total de suelo de la Cañada y su zona de influencia en el Sector 5, apta para edificación, es de 120.000 m².

CALIFICACIÓN DEL SUELO

Se propone la calificación prioritaria del Sector 5 como SUELO RESIDENCIAL.

La propuesta parte del uso principal del ámbito de actuación, ya que la mayoría de edificaciones son residenciales. Carece de sentido cambiarlo ya que, como acabamos de ver, el suelo es compatible con la clasificación de urbano no consolidado y el terreno disponible para la edificación es más que suficiente para la consolidación de las familias que hoy en día viven en el territorio.

Por otro lado, tanto la calificación realizada para la franja del Sector 5 por el Ayuntamiento de Madrid como por la del Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid, en sus Planes Generales previos a la desafectación de la Cañada, es de residencial.

Proponemos que se califique con el uso que tiene ahora mismo, el residencial, y con uso compatible podría determinarse el pequeño comercio. habría que considerar como incompatible el uso industrial por los efectos perjudiciales sobre la salud de la población que tendría esta actividad en el entorno de la Cañada.

ESTÁNDARES URBANOS

REDES LOCALES Y GENERALES

La ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en título II, capítulo II, puntos 4, 5 y 6, del Artículo 36, los estándares mínimos de redes locales, generales y supramunicipales aplicables a suelo urbanizables y a suelo urbano no consolidado (sólo se aplicarán a éste último las redes locales y generales) por cada 100 m^2 construidos, que quedan resumidos en el siguiente cuadro:

<table>
<tr><th></th><th></th><th>RED LOCAL</th><th>RED GENERAL</th><th>SUPRAMUNICIPAL</th></tr>
<tr><td rowspan="3">INFRAESTRUCTURA</td><td>Comunicaciones</td><td></td><td rowspan="3">20 m^2</td><td rowspan="5">⅔ (13,3 m^2)</td></tr>
<tr><td>Infr. sociales</td><td></td></tr>
<tr><td>Infr. energéticas</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">EQUIPAMIENTOS</td><td>Zonas verdes</td><td>15 m^2</td><td>20 m^2</td></tr>
<tr><td>Equip. sociales</td><td rowspan="3">15 m^2</td><td rowspan="3">30 m^2</td></tr>
<tr><td rowspan="2">SERVICIOS</td><td>Servicios urbanos</td></tr>
<tr><td>Vivienda pública</td><td>⅓ (6,7 m^2)</td></tr>
<tr><td>TOTAL</td><td></td><td>30 m^2</td><td>70 m^2</td><td>20 m^2</td></tr>
</table>

Sin embargo, en el anexo VII del Pacto Regional se recogen "Modificaciones de Ley 2/2011", entre ellas la incorporación de los nuevo artículos 7 y 8 a la misma, que exonera a las modificaciones del Plan General a cumplir los estándares de redes públicas establecidas por la LSCM/2001 por las condiciones de naturaleza especial de las intervenciones.

> *"**Artículo 7 _ Modificaciones del planeamiento general** _ Las modificaciones del planeamiento general se realizarán con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 67.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, quedando exoneradas dichas modificaciones, por razón de la especial naturaleza de las intervenciones proyectadas, del resto de condicionantes establecidos en el citado precepto y **estableciendo los estándares de redes públicas que sean adecuadas a las actuaciones proyectadas, sin sujeción a las categorías y limitaciones contenidas en el artículo 36 de la Ley 9/2001**, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid."* [36]

> *"**Artículo 8 _ Plan Especial de Ordenación y Recuperación del Patrimonio Cultural y Medioambiental de la Cañada Real Galiana** _ b) Las modificaciones del planeamiento general producidas mediante la aprobación de dichos planes especiales, por razón de la especial naturaleza de las intervenciones proyectadas, quedan exoneradas del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 67 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la*

36 Anexo VII _ Modificaciones Ley 2/2011. Página .*Pacto Regional por la Cañada Real Galiana.* Cañada Real Galiana.

> *Comunidad de Madrid, pudiendo establecer los estándares de redes públicas que sean adecuados a las actuaciones proyectadas, sin sujeción a las categorías y limitaciones contenidas en el artículo 36 de dicha Ley."* [37]

Eso no significa que no haya que dotar al barrio de las infraestructuras, equipamientos y dotaciones necesarias, siguiendo los principios rectores de derecho a la ciudad y a la vivienda, así como a los ODS, con el cumplimiento de todos lo derechos que esto conlleva. Insta sin embargo, en los mismos artículos a que deben establecerse unos estándares adecuados y adaptados a la especial naturaleza de las intervenciones.

Como base de indicadores, recogemos una serie de documentos que puedan servir de referencia para el estudio y análisis:

- *"Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y medianas".* IV Reunión del Grupo de trabajo de Indicadores de Sostenibilidad de la Red de Redes de Desarrollo Local Sostenible (25 de noviembre de 2010).
- *"Espacios para la vida cotidiana".* Auditoría de calidad urbana con perspectiva de género. Adriana Ciocoletto. Colectiu Punt6.
- *"Manual de análisis urbano. Género y vida cotidiana. Manual para la realización de mapas de análisis urbanístico desde la perspectiva de género y vida cotidiana de la ciudadanía."* Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transporte. Gobierno Vasco. Vitoria-Gasteiz, 2010.

37 Anexo VII _ Modificaciones Ley 2/2011. *Pacto Regional por la Cañada Real Galiana*. Comunidad de Madrid.

PROPUESTA URBANÍSTICA GENERAL

ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Como ya se ha descrito en el capítulo anterior, se propone la clasificación del ámbito como Suelo Urbano No Consolidado debido a que se trata de un área consolidada por la edificación, que cuenta con infraestructuras urbanas y es compatible con la estructura urbanística de Rivas-Vaciamadrid.

Se propone una mejora de la red de distribución de agua potable que recorra el camino principal y se ramifique en las zonas donde las viviendas estén más alejadas. Al norte del Sector 5, cerca del Camino de la Partija, y a lo largo de toda el recorrido intermedio, por las calles denominadas "Plaza de Rafael Alberti" y "Plaza Cañada Real" hay varios puntos de conexión con posibilidad de abastecer de agua al Sector, siendo el Canal de Isabel II quien tenga que decir cuál es el mejor punto de conexión para ello *(VER PLANO P04. Infraestructuras. Agua potable).*

Se propone la mejora de la red de saneamiento interno que ya conecta al sur con el colector general del Canal de Isabel II que se dirige a la EDAR sur oriental en sus pozos existentes situados cercanos a las escalerillas centrales del sector, el pozo situado dentro de la propia Cañada en el tramo que atraviesa el Sector y el situado junto al parque de los columpios. Existe la posibilidad de conectar con la canalización que transcurre por la Avenida de Covibar, mejorando las conexiones de la calle llamada "Plaza de Rafael Alberti" si fuera necesario *(VER PLANO P05. Infraestructuras. Saneamiento)*.

Se propone el soterramiento de la red eléctrica y dote de electricidad a todo el Sector 5 por una red que circule por el camino principal, ramificándose en las zonas que no tengan acceso directo al mismo. Existen dos transformadores en este Sector que podrían adaptarse a la demanda eléctrica propia de los barrios regulados *(VER PLANO P06. Infraestructuras. Electricidad)*.

CALIFICACIÓN DEL SUELO

Se propone considerar uso principal del suelo de la Cañada Real como residencial, dado el uso mayoritario actual del mismo. Como usos compatibles establecemos el comercial local y uso incompatible el industrial.

CONEXIONES CON EL TEJIDO URBANO

Se propone una mejora de la movilidad dentro del Sector y de su conexión con Rivas-Vaciamadrid.

La circulación se organizaría con viario de un sentido hacia el sur discurriendo por el camino central de Cañada principalmente y con un viario paralelo dirección norte desdoblando el viario y realizando nuevas conexiones con la trama urbana de Rivas-Vaciamadrid *(VER PLANO P03. Viario)*.

El aumento de la conectividad con la trama urbana de Rivas se realizaría abriendo nuevas conexiones de tráfico rodado y peatonal. Se abriría de nuevo la circulación rodada del Camino de la Partija, se realizarían dos conexiones con la calle "Plaza de Rafael Alberti" y se abriría una calle que conectase con la denominada "Plaza Cañada Real".

Entre las opciones de conexión está la de dar conexión directa con la autovía A3 al municipio de Rivas-Vaciamadrid conectándolo con la zona sur del sector por la rotonda de conexión entre la "Avenida de Dolores Ibárruri" y "Plaza de Castelao" o la de utilizar un viario de tierra existente, paralelo a la M-50.

El estudio de las condiciones de habitabilidad de viviendas puede hacer que el viario central de Cañada pueda ampliarse, en todo su recorrido o parte de él, al doble sentido si hubiera viviendas que hoy en día impiden ese desdoblamiento pero que no pudieran adaptarse a las condiciones de habitabilidad y no hubiera más solución que su derribo, dando una solución habitacional a sus habitantes.

SUPERFICIE PARA EQUIPAMIENTOS

Es necesario, para todo barrio, la dotación de equipamientos sociales y espacios públicos que permitan poder disfrutar de la ciudad y las actividades que se desarrollen en el mismo. Para ello hemos analizado las zonas verdes, plazas y equipamientos existentes así como los espacios libres disponibles para llegar a unos estándares adecuados para estas actividades.

La superficie total que obtenemos de parcelas dedicadas a espacios verdes, plazas, equipamientos sociales y espacios sin uso es de 31.366 m^2, siendo 20.914 m^2 de zonas verdes y plazas, 4.293 m^2 de equipamientos sociales y 6.159 m^2 de espacios libres. La superficie apta para edificación, habiendo descontado la superficie de viario y de espacios libres, es de 81.447 m^2.

Si damos una edificabilidad de 0,7 m^2/m^2 a todo el área, la superficie necesaria para zonas verdes de 8.552 m^2 estaría solventada con los espacios ya disponibles para ello y de los 8.552 m^2 para equipamientos sociales tendríamos que disponer de 4.259 m^2 de los 6.159 m^2 disponibles.

SUPERFICIES	
Actual	
Superficie de parcelas con viviendas	81.447,00m2
Zonas verdes	20.914,00m2
Equipamientos	4.293,00m2
Suelo sin viviendas, equipamientos ni zonas verdes.	6.158,83m2
Cesiones según normativa	
Previsión de edificabilidad	0,70
Cesión mínima de dotaciones según normativa	**17.103,87**m2
Cesión mínima para zonas verdes	8.551,94m2
Cesión mínima para equipamientos	8.551,94m2
Cesiones de suelo	
Superficie necesaria para zonas verdes	0,00m2
Superficie necesaria para equipamientos	4.258,94m2
Superficie disponible	6.158,83m2
SUPERFICIE SOBRANTE resultante tras cesiones	1.899,90m2

EVALUACIÓN ECONÓMICA

Si bien el Pacto Regional por la Cañada Real Galiana crea tres ponencias técnicas para el estudio de la mejor solución en los Sectores 2 a 5 de Cañada Real, no se debe perder de vista uno de los principales objetivos que dicho Pacto persigue: *"Regularizar la situación patrimonial y urbanística de los inmuebles y/o parcelas mediante un proyecto de renovación urbana basado en los principios de legalidad, derecho a la vivienda y derecho a la ciudad"* [38], así como *"Viabilizar la permanencia en el territorio de la mayor parte posible de habitantes, en condiciones de igualdad y respeto al marco legal existente con la distribución de cargas y beneficios que la acción urbanizadora comporta"* [39].

Para poder realizar una propuesta económica más precisa, sería necesario el estudio del estado de la edificación de las viviendas de Cañada con unos criterios basados en la normativa vigente y comprobando su adecuación o no a la misma. Al no disponer de dichos datos, pero habiendo hecho un estudio propio de las viviendas del Sector 2, extrapolaremos el porcentaje de viviendas que consideramos en su día que podrían llegar a cumplir con la normativa urbanística sin un coste elevado al conjunto de viviendas del Sector 5 teniendo en cuenta la variación del resultado final que puede haber una vez hecho un estudio pormenorizado y la realización de una normativa con mayor o menor adaptación al estado actual.

Compararemos también el estudio económico de la propuesta anteriormente descrita con la posibilidad de realojo a toda la población para conocer la diferencia económica que esto supone.

Este estudio quiere dar a conocer que, desde el punto de vista económico, será más viable la rehabilitación y consolidación de las edificaciones de la Cañada Real, implicando menores costes por motivo de demoliciones, construcción y realojos para la administración y la población. Las cargas serán menores para la población y podrán ser adaptadas más fácilmente a su situación económica.

COSTES E INGRESOS [40]

Demoliciones. Se estima en 15.000 €/vivienda, 17.850 €/vivienda coste contrata. Sin embargo, el coste de derribo de las infraviviendas es mucho menor que el de las edificaciones de ladrillo con estructura de hormigón.

Urbanización. Se estima en 1.547,03 €/m lineal , 1.840,97 €/m lineal coste contrata.

Construcción de nueva vivienda de 92 m² con garaje de 25 m² estimado en 70.924,58 €, 84.400,30 € coste contrata.

38 Capítulo II _ Objetivos. *Pacto Regional por la Cañada Real Galiana.* Comunidad de Madrid.

39 Ídem.

40 Números de referencia de costes e ingresos obtenidos de los utilizados por la Comunidad de Madrid para la propuesta de la administración para los sectores 2 y 3 del año 2018.

Realojo. 150.000 €/vivienda.

Indemnizaciones. Al no haber un estudio de los deseos de la población de Cañada, de sus preferencias en caso de no poder permanecer en su vivienda ni del estado real de la edificación, equipararemos el coste de derribo y construcción de una nueva vivienda al coste de la indemnización.

Venta. Vamos a estimar un coste de 530 €/m², a pesar de que no se está teniendo en cuenta la situación económica de cada familia. El m² de vivienda que estimamos es el existente en cada parcela.

DATOS

Estimamos unas **266 viviendas consolidables** y **156 viviendas no consolidables**[41], tomando como base el estudio que hicimos desde Arquitectura Sin Fronteras de la variación de viviendas en buen estado en el Sector 2 con respecto a los datos facilitados y lo extrapolamos al Sector 5.

Metros lineales de **viario**: 1.520 m del viario principal y 1.870 m de viario secundario.

Zona verde a construir: 8.551 m², a pesar de que ya está construido.

Sin embargo, debemos tener en cuenta varios aspectos:

- No todas las familias van a poder pagar 530€/m² de su vivienda para comprar la parcela. Hay que tener en cuenta que la solución hay que adaptarla a las condiciones económicas de cada familia por lo que se darán casos en que haya que adaptar el precio a la situación socioeconómica de la familia o se prefieran alquiler, derecho de superficie o indemnización por el vuelo en vez de la adquisición del terreno.

- Hay personas que podrían haber adquirido derechos legítimos sobre el terreno, por lo que no se realizarán ingresos por ello.

- El régimen del suelo variará su coste según se venda, se alquile o se ceda.

- Los ingresos variarán dependiendo del régimen de tenencia del terreno y las viviendas.

- Hay que hacer un trabajo inmediato con las familias en situación de exclusión social y dar soluciones a corto plazo. Si se hiciera, podría contemplarse un coste menor a la hora de realizar derribos y construcción

41 Datos numéricos orientativos tomando como referencia la evaluación efectuada por el equipo de ASF en 2018 en Sector 2 y realizando una extrapolación de las discordancias de viviendas consideradas infraviviendas y que en nuestro estudio vimos que podrían llegar a considerar las condiciones de habitabilidad.

de nuevas viviendas ya que estos trabajos estarían realizados a la hora de empezar a dar solución urbanística y habitacional al resto de la población.

- Como ya hemos dicho, habría que realizar un estudio en profundidad de las viviendas previo a realizar cálculos de manera más precisa.

COSTES			
Coste de urbanización			
Viario principal	1.840,97€/ml	1.520,00ml	2.798.274,40 €
Viario secundario	1.840,97€/ml	1.870,00ml	3.442.613,90 €
Zona verde	52,36€/m2	8.551,00m2	447.730,36 €
Otros gastos			668.861,87 €
Coste demoliciones			
Edificación	17.850,00€	156,00ud.	2.784.600,00 €
Restauración del medio natural	52,36€/m2	15.254,00m2	798.699,44 €
Construcción/indemnizaciones			
Edificación	84.400,25€	156,00ud.	13.166.439,00 €
Proyectos		45.000,00€	45.000,00 €
TOTAL coste			**24.152.218,97 €**
INGRESOS			
Sector 5	58.830,00€/viv.	266,00viv.	15.648.780,00 €
TOTAL ingresos (edificabilidad 0,7)			**15.648.780,00 €**
TOTAL PROPUESTA (coste)			**8.503.438,97 €**

El coste de la propuesta que hemos presentado sería de ocho millones quinientos tres mil cuatrocientos treinta y ocho euros con noventa y siete céntimos.

Si se realojase a toda la población tendríamos el siguiente cálculo:

COSTES					
Coste demoliciones					
Edificación	17.850,00	€	422,00	ud.	7.532.700,00 €
Realojo					
Edificación	150.000,00	€	422,00	ud.	63.300.000,00 €
Restauración del medio natural	52,36	€/m2	152.924,00	m2	8.007.100,64 €
Intervención social			45.000,00	€	45.000,00 €
TOTAL REALOJO (coste)					**78.884.800,64 €**

El coste de realojo de toda la población sería de más de setenta y ocho millones de euros.

Nuestra propuesta de consolidación barrial tiene una novena parte del costo de derribo y realojo del sector.

ESTUDIO JURÍDICO

ANTECEDENTES

La ***Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana***[42], en su artículo 2, desafecta íntegramente el tramo de la Cañada Real, de 14,2 kilómetros, que discurre por los municipios de Coslada, Rivas-Vaciamadrid y Madrid, por no ser adecuado al tránsito ganadero ni a los usos alternativos previstos en la legislación básica.

En consecuencia, y tal como dispone el artículo 3 de la citada Ley, estos terrenos pasan a ser bienes patrimoniales de la Comunidad de Madrid, que podrá disponer de ellos conforme a lo dispuesto en la Ley 2/2011, de 15 de marzo, aplicándose supletoriamente la ***Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid*** [43].

Con fecha 18 de febrero de 2016 se aprobó, por unanimidad en la Asamblea de Madrid, instar al Gobierno de la Comunidad de Madrid a redactar un Pacto Regional por la Cañada Real Galiana.

El Pacto Regional por la Cañada Real, tras su aprobación por unanimidad en el Pleno de la Asamblea de Madrid con fecha 20 de abril de 2017 –y debatido y ratificado el texto en los Plenos de los tres Ayuntamientos afectados–, fue firmado en la Real Casa de Correos el 17 de mayo de 2017.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

El Pacto Regional por la Cañada Real Galiana se configura como un compromiso político firme vinculante para las Administraciones Públicas hasta la consecución de su fin, que no es otro que la ordenación urbanística de los terrenos por los que discurre este asentamiento y la integración social del vecindario.

Los principales objetivos que se plasman en el Pacto Regional son los siguientes[44]:

- *Restaurar el medio natural del territorio en aquellos casos en que tengan nula capacidad de acogida para usos residenciales o actividades económicas.*
- *Regularizar la situación patrimonial y urbanística de los inmuebles y/o parcelas mediante un proyecto de renovación urbana basado en los principios de legalidad, derecho a la vivienda y derecho a la ciudad.*
- *Elaborar una estrategia para el realojo de la población que, ya sea por razones territoriales, ambientales, de seguridad o de salubridad, no puedan continuar en sus viviendas o infraviviendas.*

42 *Ley 2/2011 de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana.* (BOE nº 158, 4 de julio de 2011, páginas 70704-70715).

43 *Ley 3/2001 de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.* (BOE nº 158, 27 de julio de 2001, páginas 27550-27565).

44 Capítulo 2 _ Objetivos. Página 16. *Pacto Regional para La Cañada Real Galiana.* Comunidad de Madrid.

Primera.

El apartado 5 del Pacto Regional por la Cañada Real regula las líneas de actuación en materia urbanística y de vivienda.

En concreto, para los sectores 2 a 5 las partes firmantes del Pacto se comprometen a crear tres Ponencias técnicas -Urbanística, Jurídica y Económica- para el estudio y análisis de la solución más favorable para el interés general. Estas Ponencias tendrán el plazo de un año, prorrogable por otro, para la presentación de sus respectivos informes finales.

En concreto, y por lo que afecta a la **Ponencia Jurídica**, se le atribuye el **estudio de la posibilidad de la legalización de viviendas, de la usucapión, expropiaciones y demás actuaciones legales que se vayan a realizar.**

Segunda.

En la elaboración del presente informe se han tenido en cuenta las siguientes normas:

-Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana

-Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid

-Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias

-Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid

-Ley 22/1974, de 27 de junio, de Vías Pecuarias

-Orden del Ministerio de Agricultura de 31 de enero de 1958

Tercera.

En el marco de los trabajos a desarrollar en la Ponencia Urbanística para el Sector 5, pendiente de constituir a fecha de finalización de este documento, se plantea la siguiente propuesta:

-**Sector 5**: propuesta de calificación como **suelo urbano no consolidado**

En concreto, y por lo que afecta a este sector, cabría indicar lo siguiente:

El Sector 5 transcurre por los términos municipales de Rivas Vaciamadrid y de Madrid en el distrito de Vicálvaro. Al norte comienza en su intersección con el Camino de la Partija y al sur finaliza en su intersección con la autovía A3.

Según los datos mostrados en el documento del Pacto Regional por la Cañada Real, en el mismo se ubican 136 parcelas, 291 edificaciones y viven 284 familias.

La realidad física de este sector resulta compatible con la **calificación de los terrenos como suelo urbano no consolidado**, con las consecuencias jurídicas que ello conlleva en cuanto a modificación del

Planeamiento por parte de los Ayuntamientos de Madrid y Rivas-Vaciamadrid y determinación de las viviendas y condiciones en las que podrán mantenerse.

La propuesta plantea que todas aquellas personas que no pudieran permanecer en su vivienda, sea por razones de afecciones urbanísticas o porque se haya estudiado fehacientemente que el estado de su vivienda no permita su rehabilitación, se les dará una solución tratada conjuntamente con la familia afectada, como puede ser el realojo o la indemnización por el vuelo de su vivienda.

En cuanto a la naturaleza y titularidad de los terrenos, hay que indicar que una parte de éstos se vieron afectados por la Orden de 31 de enero de 1958 por la que se aprueba la modificación de la clasificación de las vías pecuarias existentes en Vallecas, término municipal de Madrid.

Establecía la precitada Orden que se acordaba necesaria una anchura de 37,61 metros, y como sobrante enajenable los otros 37,61 metros.

En aplicación de la precitada Orden y de la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana, la situación de los terrenos que comprendían la antigua vía pecuaria estaría compuesta por:

1. Una franja de **37,61 metros** de ancho que comprendería los terrenos **desafectados** en virtud de la **Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana**.

   Se trata de terrenos titularidad de la Comunidad de Madrid en virtud de lo dispuesto en el artículo 3 de la precitada Ley.

   Dichos terrenos se encuentran adscritos al Comisionado de la Comunidad de Madrid para la Cañada Real Galiana en virtud de lo establecido en la Resolución de la Dirección General de Contratación, Patrimonio y Tesorería de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda, de 13 de junio de 2017, al señalar que *"los terrenos de la Cañada Real Galiana quedarán adscritos al Comisionado del Gobierno de la Comunidad de Madrid para la Cañada. La adscripción confiere las funciones y responsabilidades de uso, administración, gestión, conservación y defensa respecto al inmueble adscrito".*

   Las parcelas o edificaciones destinadas a uso residencial que se ubiquen en estos terrenos, una vez calificado el suelo para acoger este tipo de uso conforme a las normas y planes que apruebe el Ayuntamiento de Madrid y de Rivas-Vaciamadrid en el ejercicio de sus potestades urbanísticas, podrían ser legalizadas mediante la enajenación de los terrenos desafectados, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 2/2011, de 15 de marzo.

   Para este supuesto de adquisición de los terrenos por parte de los particulares, dada la singularidad de la realidad de la Cañada Real Galiana y el compromiso y esfuerzo de todas las partes en lograr una solución que garantice el principio de legalidad, el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad, se considera adecuado establecer un precio tasado y ajustado que garantice el acceso a la propiedad, teniendo en cuenta el arraigo de las personas adquirentes y la posesión de éstas respecto de los terrenos a adquirir.

   La legalización o regularización prevista en los párrafos anteriores, debido a la pluralidad y singularidad de las situaciones concretas del vecindario afectado, también podrá ser realizada a

través del derecho de superficie, de arrendamiento o cualesquiera otras opciones legalmente previstas a elección de la vecina o vecino afectados.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos precedentes, el artículo 5 de la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real prevé la posibilidad de que la Comunidad de Madrid pueda acordar con los ayuntamientos afectados, en este caso los ayuntamiento de Madrid y Rivas, la cesión de todo o parte de los terrenos desafectados de la Cañada Real que se encuentren en su respectivo término municipal. Continúa el apartado 2 de dicho artículo señalando que los ayuntamientos tendrá la facultad de ejercitar sus competencias urbanísticas y de todo tipo sobre los terrenos cedidos, pudiendo enajenarlos a favor de sus ocupantes, de acuerdo con los términos de la cesión.

2. Una franja de **37,61 metros** que comprendería los terrenos integrados en el denominado **Ancho Histórico**, y que constituían el denominado **sobrante enajenable.**

   En estos terrenos pueden concurrir las siguientes situaciones:

   2.1. **Parcelas o edificaciones sobre las que existan derechos legítimamente adquiridos** por personas físicas o jurídicas en virtud de enajenaciones efectuadas por el Estado, conforme a lo dispuesto en los artículos 11 y siguientes de la Ley 22/1974, de 27 de junio, de Vías Pecuarias.

   El artículo 13 de dicha Ley establecía la posibilidad de enajenar las vías pecuarias innecesarias previendo las siguientes opciones:

   a. Por el procedimiento establecido en los artículos 14 y 15 de esta Ley cuando se ejerciten los derechos que en ellos se confieren. En este sentido se establecía la posibilidad de que *"los terrenos enajenables en que se hubieren realizado edificaciones, instalaciones o cultivos agrícolas con buena fe y anterioridad a la publicación de la presente Ley podrá ser ofrecidas por el ICONA a Entidades y particulares ocupantes, por el precio de tasación previamente fijado.*
   b. *En los demás casos, mediante venta en pública subasta, que llevará a efecto el ICONA, previa tasación en la forma que reglamentariamente se determine y que servirá de tipo mínimo para la licitación"* [45].

   En cualquier caso, la propiedad de los terrenos deberá acreditarse documentalmente por parte de quienes la ostenten, con pleno reconocimiento de todos los derechos y obligaciones que deriven de la titularidad de los mismos.

   2.2 Parcelas o edificaciones situadas en terrenos sobre los que no se ostenta título de enajenación válido o justo título.

   En este caso, tal y como sucede con el ancho histórico de 37,61 metros previsto en el apartado anterior, la opción de legalizar las edificaciones puede conllevar la adquisición de los terrenos sobre los que se encuentran.

45 Título II, Artículo 13 _ *Ley 22/1974, de 27 de junio, de Vías Pecuarias.* (BOE nº 155, 29 de junio de 1974, pág.13565).

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, esta opción relativa a la adquisición de los terrenos debe conjugarse con la posibilidad de prescripción adquisitiva de los terrenos por **usucapión** [46].

Por tanto, habría que valorar en cada caso concreto, si existe un título de propiedad como consecuencia de la prescripción adquisitiva conforme al criterio recogido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2011, de 15 de marzo, relativa a la prescripción adquisitiva conforme a los artículos 609 y 1.930 y siguientes del Código Civil. Se propone crear una comisión o grupo de estudio que valore caso por caso cada una de las parcelas que pudieran estar en esta situación. Se podría otorgar así su inscripción en el Registro de Propiedad.

Tal y como quedó indicado para el caso de adquisición de los terrenos desafectados como consecuencia de la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real, para el caso de compra de los terrenos del denominado Ancho Histórico por parte de los particulares, dada la singularidad de la realidad de la Cañada Real Galiana y el compromiso y esfuerzo de todas las partes en lograr una solución que garantice el principio de legalidad, el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad, se considera adecuado establecer de un precio ajustado que garantice el acceso a la propiedad teniendo en cuenta el arraigo de las personas adquirentes y la posesión de éstas respecto de los terrenos a adquirir.

La legalización o regularización prevista en los párrafos anteriores, debido a la pluralidad y singularidad de las situaciones concretas de las vecinas y vecinos afectados, también podrá ser realizada a través del derecho de superficie, de arrendamiento o cualesquiera otras opciones legalmente previstas a elección de la vecina o vecino afectado.

Tal y como establece el Pacto Regional en el primer párrafo del punto 4, se deberá estudiar asimismo la titularidad de los terrenos situados en la zona de influencia, en los márgenes colindantes y limítrofes a la Cañada Real Galiana. Se trata de una **franja de anchura variable** en los que pueden concurrir las siguientes situaciones:

3.1. **Parcelas o edificaciones sobre las que existan derechos legítimamente adquiridos** por personas físicas o jurídicas como pudiera ser la compra, cesión o alquiler de las mismas.

En cualquier caso, la propiedad de los terrenos deberá acreditarse documentalmente por parte de quienes la ostenten, con pleno reconocimiento de todos los derechos y obligaciones que deriven de la titularidad de los mismos.

3.2 Parcelas o edificaciones situadas en terrenos sobre los que no se ostenta título de enajenación válido o justo título.

En este caso, tal y como sucede con el ancho histórico de 37,61 metros previsto en el apartado anterior, la opción de legalizar las edificaciones puede conllevar la adquisición de

46 El derecho a usucapión extraordinaria (prescinde de la buena fe y justo título) implica que, aquellas personas que lleven usando el terreno durante más de 30 años, de forma pacífica, sin que su legítima dueña o dueño lo haya reclamado y pudiéndolo acreditar de forma fehaciente, habrán adquirido derechos sobre él.

los terrenos sobre los que se encuentran, pudiendo ser estos de titularidad pública o privada.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, esta opción relativa a la adquisición de los terrenos debe conjugarse con la posibilidad de prescripción adquisitiva de los terrenos por usucapión.

Por tanto, habría que valorar en cada caso concreto, si existe un título de propiedad como consecuencia de la prescripción adquisitiva conforme a los artículos 609 y 1.930 y siguientes del Código Civil. Se propone crear una comisión o grupo de estudio que valore caso por caso cada una de las parcelas que pudieran estar en esta situación. Se podría otorgar así su inscripción en el Registro de Propiedad.

Dado el caso en que hubiera que comprar esos terrenos, se considera adecuado establecer de un precio ajustado que garantice el acceso a la propiedad teniendo en cuenta el arraigo de las personas adquirentes y la posesión de éstas respecto de los terrenos a adquirir.

La legalización o regularización prevista en los párrafos anteriores, debido a la pluralidad y singularidad de las situaciones concretas de los vecinos afectados, también podrá ser realizada a través del derecho de superficie, de arrendamiento o cualesquiera otras opciones legalmente previstas a elección de la vecina o vecino afectado.

En los todos los supuestos anteriores en que la forma de legalización sea la de venta de las parcelas por precio tasado y ajustado, las administraciones públicas competentes deberán ofrecer facilidades de pago al vecindario afectado.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Para poder determinar el futuro del barrio de una forma más concreta, es necesario realizar una serie de acciones que permitan al vecindario tener la información de lo que ocurre en su entorno de forma clara y hacerle partícipe de todo el proceso.

Consideramos fundamental realizar una serie de acciones que describimos a continuación:

- Información y revisión de la población censada en el estudio social de 2011.
- Revisión de la normativa de infraviviendas y su aplicación en la Cañada Real.
- Estudio técnico pormenorizado del estado de las viviendas.
- Análisis de las distintas soluciones habitacionales posibles adaptadas a las diversas realidades socioeconómicas presentes en Cañada.
- Estudio pormenorizado de las distintas situaciones jurídicas.

CENSO

Durante el año 2011 se realizó un estudio social-censo de la población que habitaba la Cañada Real Galiana realizado por "*un equipo de investigación de la Universidad Complutense de Madrid junto con la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo. Sus principales objetivos estuvieron marcados por los condicionantes definidos en la Ley 2/2011 del 15 de Marzo de la Cañada Real (que obligaba a los municipios afectados a elaborar un Censo de Población y Viviendas), y conocer este complejo y particular espacio territorial para consensuar con los afectados un Plan de Intervención global que solucionase sus principales problemáticas.*"[47]

Los datos oficiales de los censos sólo se conocen parcialmente por notas de prensa ya que, por la Ley de Protección de Datos de Carácter Personal, esta información no es pública. Las administraciones dieron un plazo de tres meses a las vecinas y vecinos para que comprobasen los datos recogidos. "*Según los datos facilitados por los Ayuntamientos de Coslada, Rivas Vaciamadrid y Madrid, la población del Territorio es de 7.063 personas que pueden alcanzar los 7.725 si incluimos el área de influencia.*" [48] Quedando la distribución por municipios de la siguiente manera: *"Madrid agrupa a 5.004 habitantes más 662 correspondientes a su área de influencia con un total de 5.666 (el 71%), Rivas Vaciamadrid 1.132 y Coslada 927 personas."* [49]

La importancia de conocer la población exacta censada antes de 2011 radica en que el ámbito de aplicación del Pacto Regional "tendrá efectos sobre las personas censadas en la Cañada Real Galiana antes del 31 de diciembre de 2011" [50]. Sobre el resto de habitantes del núcleo poblado el mismo documento contempla que: "*La Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos afectados por razón de la competencia se*

47 *Vulnerabilidad Social y residencial en la Cañada Real del Municipio de Madrid*. Luis Cortés Alcalá, María Morenos Páez y Andrea Andújar Llosa. Departamento de Sociología II (Ecología Humana y Población). UCM.

48 *Monografía Comunitaria _ Infancia, familia y convivencia en Cañada Real Galiana. Proyecto ICI.*

49 *Ídem.*

50 Capítulo 4 _ Compromisos Generales y Organización. Punto 4.1. Párrafo 2, pág. 16. *Pacto Regional por la Cañada Real Galiana.* Comunidad de Madrid.

comprometen al estudio de un Convenio Marco para dar una solución residencial a aquellas personas que se vean afectadas por las medidas a adoptar y no estén incluidas en el ámbito de aplicación del presente Pacto." [51]

Es decir, las Administraciones Públicas competentes establecen soluciones diferenciadas para quienes habitaban Cañada antes y después de 2011. Igualmente, en función de las características socioeconómicas de las unidades familiares residentes, se podrá optar a diferentes alternativas habitacionales.

51 Ídem.

ESTUDIO PORMENORIZADO DEL ESTADO DE LAS VIVIENDAS

Entre los años 2014 y 2016, el antiguo Instituto de Realojamiento e Integración Social (actualmente Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid) hizo un estudio social-censo de la población de la Cañada Real. Nos suscita serias dudas su validez debido a tres motivos:

- La realización de muchas de estas clasificaciones se efectuó, según las propias personas residentes manifiestan, sin haberse accedido a la vivienda o a la parcela, por lo que se considera que en dicho estudio se carecía de suficiente información para realizar un estado de las viviendas mínimamente aceptable.

- El equipo encargado de realizar el estudio estaba formado por trabajadores sociales sin una formación específica en el ámbito constructivo.

- El estudio sobre el estado de la construcción no viene acompañado de unos criterios definidos ni unos parámetros claros medibles ni un informe que permita revisar la validez del mismo.

Las condiciones de habitabilidad vienen fijadas por la normativa de urbanismo y edificación como el PGOU de cada municipio. La mayoría de las viviendas presentes en la Cañada Real fueron construidas con anterioridad a los Planes Generales de ordenación Urbanística de Madrid y de Rivas, por lo que, si se quieren legalizar, tendrían que adaptarse a la normativa vigente.

Por todo ello, para determinar la posibilidad de legalización de las viviendas es necesario realizar un estudio técnico pormenorizado del estado de las mismas que determine si se cumplen o no las condiciones mínimas de habitabilidad y la posibilidad de tomar medidas de corrección para adaptarse a la normativa vigente.

Este estudio se deberá realizar, por tanto, de acuerdo a la normativa existente que determine de manera sistemática y ordenada las actuaciones que proceden para controlar el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de las edificaciones y, en su caso, las medidas a adoptar cuando no concurran las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro en las construcciones.

Para determinar las características que debería reunir la realización de este estudio hemos utilizado la ***"Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones"*** [52] del Ayuntamiento de Madrid, en la que se están basando, con ligeras modificaciones, los municipios que por su número de habitantes tienen la obligación de hacer un seguimiento del estado de conservación de sus edificaciones. A partir de un estudio de estas características se podrán tomar decisiones relativas a garantizar las mejores soluciones habitacionales para la población de la Cañada.

52 *Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones*. (BOAM nº 6580, 27 de diciembre de 2011).

OBJETO DEL ESTUDIO A REALIZAR

El objeto del estudio será identificar el estado de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro de las edificaciones existentes en la Cañada Real, a fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo y determinar la posibilidad o no de rehabilitación de aquellas edificaciones que no reúnan estos requerimientos y definir las actuaciones de conservación y rehabilitación que deberán realizar quienes tengan la propiedad de los terrenos, edificios y construcciones estudiadas.

Asimismo, el estudio determinará, en conformidad con la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, las edificaciones que tendrán consideración de ruina urbanística y ruina física inminente y que, por lo tanto, atendiendo al valor de reposición de las mismas, harían aconsejable otra solución que la permanencia en la misma para sus habitantes como son la reconstrucción de la vivienda en el mismo sector, su reubicación fuera del ámbito o la expropiación del vuelo.

NORMATIVA DE CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU)

La normativa urbanística de cada municipio establece sus propios criterios respecto a las condiciones de habitabilidad, a través de sus ***Planes Generales de Ordenación Urbana***. Así, Rivas (***PGOUR***)[53] y Madrid (***PGOUM***)[54] presentan por tanto diferentes parámetros a la hora de considerar unos mínimos aceptables.

Revisión de las Condiciones Mínimas de Habitabilidad según el PGOUM

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid recoge en el título 6 de sus Normas Urbanísticas, los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno. Extraemos aquellas que hacen referencia a los indicadores que tiene que tener una vivienda para considerar que cumple las condiciones mínimas de habitabilidad en el municipio de Madrid.

Condiciones Higiénicas

- Fachada mínima de 3 metros.
- Tiene que existir al menos un hueco de una pieza habitable con una superficie útil superior a 12 m^2 en la que se pueda inscribir un círculo de 2,7 m de diámetro.
- Hueco abierto a vía o espacio libre público o espacio privado de la parcela.
- Sin goteras ni humedades.

53 Capítulos 1-3, Título VI _ Normas generales de la edificación y los usos. *Normas Urbanísticas. Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid.* Enero 2003. Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.

54 Título 6 _ Parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno. *Normas Urbanísticas. Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.* 1997. Ayuntamiento de Madrid. (BOCM nº 92, 19 de abril de 1997).

Condiciones de Seguridad

- Si la vivienda cuenta con planta baja más tres pisos, tiene que contar con ascensor o la posibilidad de ser instalado.
- No tener daños en elementos estructurales (o ser subsanables en obras de consolidación).
- En lo relativo a incendios, tiene que tener una fácil evacuación, extinción y acceso para equipos de extinción (o ser subsanables en obras de consolidación).

Vivienda Mínima

- Tendrá estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo, con superficie mínima de 38 m^2 en total (sin contar terrazas, balcones…).
- Si se trata de un único espacio de estancia-comedor-cocina que sirva de dormitorio y cuente con cuarto de aseo, la superficie mínima se reduce a 25 m^2.

Piezas

- **Cocina:** Dispondrá de chimenea para evacuación de humos, independientemente del hueco de luz y ventilación. Estará ventilada y contará con agua y saneamiento.
- **Aseo:** Ventilado, con lavabo, inodoro y ducha.
- **Pasillos:** Tendrán al menos 85 cm, aunque puede haber estrangulamientos de no más de 15 cm siempre que no superen los 30 cm de longitud y no estén enfrentados a una puerta.

Altura Libre

- Será de 250 cm al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse a 220 cm en el resto.

Huecos de Paso

- Puerta acceso principal: Dimensiones mínimas de 203 mm de altura y 825 mm de anchura.
- Puertas acceso a piezas: Dimensiones mínimas de 203 mm de altura y 725 mm de anchura.
- Puertas acceso a aseos: Dimensiones mínimas de 203 mm de altura y 625 mm de anchura.

Ventilación e iluminación

- **Piezas habitables:** reunirán las condiciones de pieza exterior con iluminación del 12% de la superficie útil de la pieza y 8% de ventilación natural directa.
- **Piezas no habitables**[55]**:** Mediante ventilación natural directa o conducida o mediante ventilación forzada.
- En viviendas unifamiliares puede haber piezas habitables bajo la planta baja siempre que cumplan con las condiciones de ventilación e iluminación natural.
- **Patios:** Se puede inscribir un círculo de diámetro mayor a ⅙ de la altura del paramento, con un diámetro mínimo de 3 m.

Infraestructuras

55 Las piezas no habitables son el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero, patio y piezas similares.

- Cuenta con electricidad, agua y saneamiento.

Revisión de las Condiciones Mínimas de Habitabilidad según el PGOUR

El Plan General de Ordenación Urbana de Rivas Vaciamadrid recoge en los capítulos 1 a 3, título VI de sus Normas Urbanísticas, las normas generales de la edificación y los usos. Extraemos aquellas que hacen referencia a los indicadores que tiene que tener una vivienda para considerar que cumple las condiciones mínimas de habitabilidad en el municipio de Rivas-Vaciamadrid.

Condiciones Higiénicas

- Los patios de las parcelas que den luz a piezas habitables tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro mayor a 1/4 de la altura de la edificación, nunca inferior a 3 m.
- Los patios de las parcelas de viviendas unifamiliares deberán solucionar la evacuación de aguas pluviales mediante sistemas de drenaje conectados a la red de saneamiento.
- Se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, acústico, contra el fuego y vibraciones de acuerdo a la normativa vigente al respecto.
- La eliminación del aire viciado procedente de los sistemas de ventilación forzada o mecánica se efectuará a la cubierta del edificio mediante conducto independiente, específico, hermético e ignífugo, que se eleve como mínimo 1 m por encima del punto más alto de la cubierta propia.
- El aire acondicionado deberá tener salida por encima de la cubierta, a más de 1 m de cualquier hueco.

Condiciones de Seguridad

- La evacuación de humos se hará necesariamente a través de conductos que se elevarán, como mínimo, un metro por encima del punto más alto de la cubierta propia.
- Quedan prohibidas las antenas individuales visibles desde el exterior del inmueble.
- En lo relativo a incendios, toda vivienda unifamiliar deberá disponer al menos de 1 extintor de polvo polivalente de 6 kg de capacidad y eficacia mínima 21A-113B en el garaje.
- Aparcamiento: dos plazas por vivienda inferior a 200 m² de superficie computable y una plaza por cada 100 m² computables o más, excepto las unifamiliares adosadas o en hilera donde la dotación será de una plaza y media por vivienda.

Vivienda Mínima

- La superficie útil de un estudio (cuarto de baño completo independiente, y una única pieza que cumple funciones de estancia, dormitorio y cocina) no será inferior a 25 m², si es cocina-estancia, ni de 30 m² si es pieza independiente.
- La superficie útil de un apartamento (cuarto de baño independiente, un dormitorio y otra pieza que cumple funciones de estancia y cocina) no podrá ser inferior a 37,5 m² si es cocina-estancia, ni de 40 m² si es pieza independiente.
- La vivienda mínima será la compuesta por cocina, estar-comedor, baño completo, un dormitorio doble o dos sencillos y un armario ropero.

Piezas

- Excepto si se trata de VPP<110 m^2 o VPO, las distintas piezas de la vivienda tendrán unas dimensiones mínimas de:
    - Estar: 12 m².
    - Estar-comedor: 14 m².
    - Estar-comedor-cocina: 20 m².
    - Cocina: 6 m².
    - Cocina-comedor: 8 m².
    - Dormitorio doble: 10 m².
    - Dormitorio sencillo: 6 m².
    - Aseo: 3 m² (uno como mínimo cumplirá estas dimensiones).
- **Aseo:** El acceso no podrá realizarse a través de la cocina.
- **Pasillos:** Tendrán un ancho mínimo de 85 cm.
- **Vestíbulo:** lado mínimo de 1,20 m.
- **Tendedero:** Excepto si existe tendedero común, se dispondrá de tendedero cubierto y abierto al exterior de una superficie mínima de 1,5 m², diseñado de modo que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía pública.
- **Espacio de almacenamiento:** Se preverá espacio de armarios y/o almacenamiento de ropa y enseres en proporción de 0,25 m² útiles por cada 10 m² de superficie útil de otro tipo.

Altura Libre

- Será de 250 cm al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse a 220 cm en el resto.
- En estancias no vivideras la altura mínima podrá ser 2,20 m.
- En cocinas la altura mínima será de 2,35 m.

Ventilación e iluminación

- **Piezas habitables:** reunirán las condiciones de pieza exterior con iluminación mínima del 12% de la superficie útil de la pieza y 8% de ventilación natural directa.
- Salvo en estudios y apartamentos, al menos dos piezas de la vivienda, y necesariamente el cuarto de estar, deberán tener luces a calle, espacio libre público, espacio libres privado en contacto con la vía pública, patio abierto a la vía pública o patio de manzana.
- Ninguna vivienda podrá tener dormitorios o cuartos de estar en plantas semisótano/sótano.

Infraestructuras

- Es de obligado cumplimiento la incorporación de sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria en las viviendas.
- Agua: Se instalarán perlizadores o economizadores de chorro o similar y mecanismos reductores de caudal. También en las duchas.
- La descarga de cisternas se limitará como máximo a 6 litros y con posibilidad de detener la descarga o que tengan doble sistema de descarga.

Código Técnico de la Edificación (CTE)

El ***Código Técnico de la Edificación (CTE)***[56]regula las exigencias básicas de calidad que deben cumplir lo edificios e instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad. Abarca la seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, de utilización y accesibilidad, higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido y ahorro de energía y aislamiento térmico. Se debe aplicar en obras de nueva construcción y en las intervenciones en edificios existentes.

En el Pleno de 19 de junio de 2008 del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, se asumieron mediante acuerdo (08.063/PO.VI) los criterios interpretativos contenidos en el informe de la Asesoría Jurídica del C.O.A. de León en relación con el CTE y los expedientes de legalización, en el sentido de que siendo la finalidad de éstos el verificar si las obras se ajustan o no al Planeamiento o Normativa Urbanística aplicable en el momento de la solicitud de la legalización, no resulta exigible el cumplimiento del CTE y sus prescripciones técnicas a edificaciones y obras concluidas con anterioridad a su entrada en vigor.

Además, como expone el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid a la hora de exigir los documentos para la legalización de edificios, la finalidad del expediente de legalización es la de verificar si las obras ejecutadas se ajustan o no al planeamiento y normativa urbanística aplicable en el momento de la solicitud de la licencia de legalización y señalar la normativa técnica en los aspectos de seguridad, habitabilidad y salubridad en el momento de su construcción.

Su documentación técnica no es equiparable en su contenido a proyecto de ejecución exigible con carácter previo al inicio de la obra. La adecuación a la normativa técnica aplicable se hará según los datos obtenidos en una inspección visual.

Por lo tanto, el Código Técnico de la Edificación sólo será exigible a aquella edificación construida con posterioridad a la entrada en vigor del Código Técnico, el 17 de marzo de 2006, distinguiendo entre sus modificaciones posteriores.

A continuación describimos lo que exigiría el Código Técnico de la Edificación a las edificaciones construidas con posterioridad a su última modificación, el 20 de diciembre de 2019. Para edificaciones terminadas entre 2006 y 2009 las “Exigencias básicas de ahorro de energía (HE)” son menores de las que exponemos a continuación.

Seguridad estructural (DB SE)

Este documento básico establece reglas y procedimientos para cumplir las exigencias de seguridad estructural del edificio. Atenderemos el Anexo D donde se evalúa la estructura de los edificios existentes, en especial el punto 6, una evaluación cualitativa para edificios que se han utilizado durante un periodo suficientemente largo.

Aunque habrá que estudiar caso por caso, la mayoría de la edificación de la Cañada podrá evaluarse atendiendo a la capacidad portante y la aptitud al servicio.

56 *Código Técnico de la Edificación*. Disponible en Web. (Fuente: https://www.codigotecnico.org/)

Evaluación de la capacidad portante:

- la utilización del edificio durante un periodo de tiempo suficientemente largo sin que se hayan producido daños o anomalías

- inspección de la estructura que no revele ningún daño o deterioro

- la revisión del sistema constructivo, que asegure la adecuada transmisión de fuerzas, atendiendo a los detalles críticos

- teniendo en cuenta los deterioros previsibles y mantenimientos adecuados, se podrá anticipar una durabilidad adecuada

- durante un tiempo suficientemente largo no se han efectuado cambios que hayan incrementado acciones sobre el edificio o haber afectado su durabilidad

- durante el periodo de servicio restante no se prevén cambios que pudieran incrementar las acciones sobre el edificio o afectar su durabilidad de manera significativa.

Habrá que evaluar los edificios periódicamente durante el periodo de servicio restante.

Aptitud al servicio:

- el edificio se ha comportado satisfactoriamente durante un periodo de tiempo suficientemente largo sin que se hayan producido daños o anomalías, sin deformaciones o vibraciones excesivas

- no hay indicios de daños o deterioro, ni deformaciones, desplazamientos o vibraciones excesivas

- no se prevén cambios que puedan alterar las acciones sobre el edificio o afectar su durabilidad

- teniendo en cuenta el deterioro previsible y el mantenimiento previsto se anticipa una adecuada durabilidad.

Seguridad estructural (DB SI)

Este documento básico establece reglas y procedimientos para cumplir exigencias básicas de seguridad en caso de incendio. Se divide en 6 secciones.

Propagación interior:

Los edificios de uso principal sea residencial vivienda no tienen que establecer sectores de incendio (los sectores de incendio tienen que tener una resistencia especial ante el fuego).

Los elementos que separan viviendas entre sí deben ser al menos EI 60. A modo de ejemplo, un muro de 11 cm de ladrillo perforado sin revestir ya tiene un EI120.

Los aparcamientos y trasteros dentro de las viviendas deberán de cumplir unos valores mínimos de estabilidad y resistencia ante el incendio.

Propagación exterior:

Los elementos verticales de separación entre edificios deberán tener al menos una EI 120.

Las cubiertas entre edificios colindantes o viviendas de un mismo edificio, deberán de tener una resistencia al fuego REI 60 como mínimo.

Evacuación de ocupantes:

El cálculo de ocupantes por planta de vivienda se calcula a 1 persona por cada 20 m² de superficie.

Se deberá disponer de una única salida para cualquier vivienda de Cañada, ya que ninguna vivienda alcanza a alojar a 500 personas.

La longitud del recorrido de evacuación (del punto más alejado a la puerta de salida al exterior) no debe superar los 25 m (50 m si la vivienda es de una planta y la ocupación no excede de 25 personas).

Las puertas de salida deberán tener un ancho mínimo de 80 cm, los pasillos de 1 m.

Los aparcamientos no abiertos deberán tener un sistema de control de humo.

Instalaciones de protección contra incendios:

Debido a que la mayor parte de las viviendas son unifamiliares no habría que disponer de extintores ni bocas de incendio, únicamente extintores portátiles en los edificios residenciales, a 15 m como máximo de recorrido desde el origen de evacuación y en los garajes de más de 100 m² si los hubiera. Como no hay ninguna vivienda de más de 24 m de altura de evacuación no hay que tomar más medidas.

Intervención de los bomberos:

Los anchos de viales de aproximación a la edificación debe de tener como mínimo 3,5 m de ancho. En los tramos curvos, los radios deben ser de 5,30 m y 12,50 m con una anchura libre de circulación de 7,20 m.

Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor de 9m deben disponer de espacios de maniobra para los bomberos: 5 m de ancho libre, 23 m de separación máxima entre vehículo de bomberos y edificios hasta 15 m de altura de evacuación, 30 m de distancia máxima a los accesos al edificio, 10% de pendiente máxima y resistencia del suelo de 200 kN sobre 20 cm de diámetro.

Características de los huecos de las fachadas que dan al exterior, para el acceso del personal del servicio de extinción: altura máxima del alféizar respecto al nivel de planta de 1,2 m, dimensiones horizontal y vertical de 0,80 y 1,20 m respectivamente, la distancia máxima entre dos huecos consecutivos no debe ser mayor de 25 m y no se deberán de instalar elementos que impidan o dificulten la accesibilidad a través de los huecos a excepción de los huecos cuya altura de evacuación no exceda de 9 m.

Resistencia al fuego de la estructura:

Para viviendas unifamiliares la resistencia al fuego de los elementos estructurales será R30 y para los edificios residenciales en planta sótano de R120 y para alturas de evacuación menores de 15 m de R60 (R90 para menores de 28 m).

Para los elementos estructurales de aparcamientos en vivienda unifamiliar la resistencia al fuego será R90.

Seguridad de utilización y accesibilidad (SUA)

El objetivo de este documento básico es el de establecer reglas y procedimientos que permitan cumplir las exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad. Se divide en 9 apartados.

Seguridad frente al riesgo de caídas:

No debe de haber resaltos de más de 4 mm en el pavimento y los desniveles que no excedan de 5 cm deberán resolverse con pendientes que no excedan del 25%. En las perforaciones del pavimento no deberá poder introducirse una esfera de 1,5 cm de diámetro.

Las barreras que delimiten zonas de circulación tendrán una altura mínima de 80 cm.

Existirán barreras de protección ante deniveles, huecos y aberturas con una diferencia de cota mayor de 55 cm.

Las barreras de protección tendrán, como mínimo, 90 cm cuando la diferencia de cota no exceda de los 6 m y de 1,10 m en el resto de casos excepto en los huecos de escaleras de anchura menor de 40 cm, que tendrán una altura de 0,90 m como mínimo.

Las barreras de protección tendrán una resistencia y rigidez suficiente.

Las barreras de protección no podrán ser fácilmente escaladas por la infancia, ni atravesadas por una esfera de 10 cm (excepto aberturas de la parte inferior con la escalera).

Las escaleras de uso restringido deberán tener una anchura mínima de 80 cm como mínimo, con contrahuella de 20cm como máximo y huella de 22 cm como mínimo y con barandillas en sus lados abiertos.

Las escaleras de un edificio de viviendas deberán tener una anchura mínima de 1 m, de huella mínima de 28 cm, la contrahuella tendrá entre 13 y 18,5 cm, aunque si no se dispone de ascensor tendrá 17,5 cm como máximo.

Las rampas tendrán una pendiente longitudinal máxima de 12 %, que será menor en itinerarios accesibles, un 2% de pendiente transversal de itinerarios accesibles y tramos de 15 m como máximo, siendo de 9 m el largo máximo para itinerarios accesibles. Deberán de disponer de pasamanos, al menos en un lado, cuando salven una diferencia de altura de más de 55 cm con una pendiente mayor o igual al 6%.

Los vidrios de edificios residenciales de viviendas situados a más de 6 m sobre la rasante exterior deberán de ser practicables o desmontables para su limpieza desde el interior o comprendidas en un radio de 0,85m desde algún borde practicable situado a una altura no mayor de 1,30 m.

Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento:

La altura libre de paso será de 2,10 mínima en zonas de uso restringido y 2,20 en el resto de zonas. En los umbrales de las puertas la altura libre será de 2 m como mínimo.

Los elementos fijos que sobresalgan de fachadas sobre zonas de circulación estarán a una altura de 2,20 m como mínimo.

En zonas de circulación, las paredes carecerán de elementos salientes que no arranquen del suelo, que vuelen más de 15 cm a una altura de entre 15 cm y 2,20 m medida desde el suelo y que presenten riesgo de impacto.

Se limitará el riesgo de impacto con elementos volados cuya altura sea menor de 2 m con elementos que restrinjan el movimiento y permitan su detección por bastones.

En zonas de uso no restringido, en pasillos menores de 2,5 m, las hojas de las puertas no invadirán los pasillos.

Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos:

En recintos con puertas con bloqueo desde el interior y las personas puedan quedar atrapadas, existirá algún sistema de desbloqueo desde el exterior, excepto en baños o aseos deberán controlar la iluminación desde el interior.

Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada:

Las zonas de circulación deberán disponer de una iluminancia mínima de 20 lux en zonas exteriores y 100 lux en zonas interiores, excepto aparcamientos interiores donde será de 50 lux, medida a nivel del suelo. El factor de uniformidad será del 40% como mínimo.

Los edificios de viviendas deberán contar con alumbrado de emergencia.

Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación:

No es de aplicación a ningún edificio de viviendas.

Seguridad frente al riesgo de ahogamiento:

No es de aplicación, pues no hay piscinas de uso colectivo en Cañada.

Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento:

No hay aparcamientos de uso colectivo, por lo que no es de aplicación.

Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo:

Algunos edificios deberán disponer de pararrayos.

Accesibilidad:

Se exigirán condiciones de accesibilidad a las viviendas unifamiliares que deban ser accesibles.

Los edificios de uso residencial vivienda deberán disponer de un número mínimo de viviendas accesibles para usuarios de sillas de ruedas. Se deberán de adecuar los espacios de acceso a aquellas viviendas accesibles.

Ahorro de energía (DB HE)

El objeto de este documento básico es el de establecer reglas y procedimientos para cumplir los requisitos básicos de ahorro de energía. Se divide en 6 apartados:

Limitación del consumo energético:

El valor límite de consumo de energía primaria no renovable ($C_{ep, nren}$) no superará los 38 kWh/m^{2}año, para los edificios residenciales de Cañada que se quieran legalizar.

El consumo de energía primaria total ($C_{ep, tot}$) será de 76 kWh/m^{2}año.

Condiciones para el control de la demanda energética:

La transmitancia térmica (U) de cada elemento de la envolvente térmica del edificio no superará los valores límite (U_{lim}) siguientes:

Muros y suelos en contacto con el aire exterior: 0,41 W/m^{1}K

Cubiertas en contacto con el aire exterior: 0,35 W/m^{1}K

Muros, suelos y cubiertas en contacto con espacios no habitables o con el terreno y medianerías o particiones interiores pertenecientes a la envolvente térmica : 0,65 W/m^{1}K

Huecos: 1,80 W/m^{1}K

Puertas con superficie semitransparente igual o inferior al 50%: 5,7 W/m^{1}K

Según la compacidad del edificio (volumen dividido entre la superficie), el coeficiente global de transmisión de calor (K) no superará el valor límite (K_{lim}): entre 0,48 y 0,67, según la compacidad.

Deberá de haber control solar de los huecos, según la incidencia.

La permeabilidad al aire será menor o igual a 9 m^3/hm^2.

En las viviendas de más de 120 m², la relación del cambio de aire con una presión diferencial de 50 Pa no superará los 3-6 h^{-1}

La transmitancia térmica de las particiones interiores no superará, entre unidades del mismo uso, 1,20 W/m^{2}K y, entre unidades de distinto uso o entre unidades de uso y zonas comunes, 0,85 W/m^{2}K.

No deberá de haber condensaciones intersticiales que provoquen una merma significativa de las prestaciones térmicas o supongan riesgo de degradación o pérdida de vida útil.

Condiciones de las instalaciones térmicas:

Esta exigencia se desarrolla en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

Condiciones de las instalaciones de iluminación:

En el caso que tratamos de Cañada, únicamente se exige a zonas comunes de edificios de viviendas.

El valor de exigencia energética de la instalación (VEEI) de la instalación de iluminación no superará el valor límite ($VEEI_{lim}$) de 4 para zonas comunes y aparcamientos.

La potencia total de lámparas y equipos auxiliares por superficie iluminada (P_{TOT}/S_{TOT}) no superará el valor máximo de 5 W/m² y 20 o 25 para otros usos si la iluminancia es menor o mayor a 600 lux.

Deberá de haber sistema de control de iluminación, como pulsadores temporizados.

Deberá instalarse sistemas de aprovechamiento de luz natural de las luminarias situadas a menos de 5 m de una ventana o bajo un lucernario.

Contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria:

Se aplicará a edificios con una demanda de agua caliente sanitaria superior a 100l/d (edificios de viviendas con 3 o más dormitorios).

Se deberá contribuir al menos con el 70% de la demanda energética anual para agua caliente sanitaria, que se podrá reducir al 60% cuando esta demanda sea inferior a 5000 l/d.

El sistema podrá integrarse en el edificio o inmediaciones o realizar un sistema urbano de calefacción.

Generación mínima de energía eléctrica:

Los edificios residenciales privados no tienen que cumplir este apartado.

Protección frente al ruido (DB HR)

El objeto de este documento básico es el de establecer reglas y procedimientos que permitan cumplir las exigencias básicas de protección frente al ruido. Se detallan valores límites de aislamiento acústico frente al ruido aéreo, ruido de impactos y absorción de reverberación.

Para aislamiento aéreo:

Los recintos protegidos (como dormitorios y salones) deberá de haber un aislamiento aéreo de la tabiquería de al menos 33 dBA, entre recintos de la misma unidad de uso, 50 dBA entre recinto protegido y habitable si no comparten puerta ni ventana (30 dBA si la comparten) y 55 dBA entre recinto protegido y recinto de instalaciones. El aislamiento exterior al ruido aéreo variará entre 30 y 47 dBA para dormitorios y 30 y 42 dBA para el resto de estancias.

Entre el resto de recintos habitables, el aislamiento acústico a ruido aéreo será de 33 dBA si pertenecen a la misma unidad de uso y 45 dBA si no pertenecen a la misma unidad de uso ni comparten puertas ni ventanas (20 dBA si las comparten y 50 dBA del cerramiento).

En los recintos de instalaciones el aislamiento acústico será de al menos 45 dBA si no comparten puertas (30 dBA si las comparten, con un cerramiento no menor de 50 dBA).

En recintos habitables y recintos protegidos colindantes con otros edificios, el aislamiento acústico será no menor de 40 dBA de cada uno de los dos cerramientos, o 50 dBA el conjunto de ellos.

Para aislamiento a ruido de impactos:

En los recintos protegidos no pertenecientes a la misma unidad de uso el nivel de presión de ruidos de impactos no será mayor que 65 dB (no aplicable en recintos protegidos colindantes con una escalera).

En recintos de instalaciones no será mayor de 60 dB.

En recintos habitables no será mayor de 60 dB.

Para tiempo de reverberación:

No hay especificaciones para edificios residenciales privados.

Instalaciones:

Además de lo indicado anteriormente para recintos de instalaciones, se limitarán los niveles de ruido y de vibraciones que las instalaciones puedan transmitir de tal forma que no se aumenten perceptiblemente los niveles debidos a las restantes fuentes de ruido del edificio.

Salubridad (DB HS)

El objeto de este documento básico trata de establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de salubridad. Se divide en 6 apartados:

Protección frente a la humedad:

Hay que evitar, mediante el diseño y calidad de los elementos, la aparición de humedades y agua en la edificación.

Recogida y evacuación de residuos:

Los edificios, si se sitúan en una zona de recogida puerta a puerta, deberán tener un almacén de contenedores de edificio (y, si estuvieran en zona con contenedores en la calle, un espacio previsto para ello por si pasasen a ser zona de recogida puerta a puerta).

Las viviendas aisladas o agrupadas horizontalmente, el almacén de contenedores de edificio puede servir a varias viviendas.

El espacio deberá de estar a menos de 25 m desde el acceso si estuvieran fuera del edificio. El recorrido entre el almacén y el punto de recogida debe tener un ancho libre de 1,20 m como mínimo (con algún estrechamiento que lo reduzca a 1 m en una longitud menor de 45 m). La pendiente máxima será del 12 % y sin escalones.

Deben tener unas superficies mínimas según el número estimado de ocupantes, periodo de recogida, volumen generado, los tipos de contenedores…

También se pueden instalar bajantes para los residuos (excepto vidrio).

Calidad del aire interior:

Los edificios deberán poder ventilarse y, por otra parte, limitar el riesgo de contaminación del aire interior y del entorno del edificio.

La zona de cocción de las cocinas deberán de disponer de un sistema que permita extraer los contaminantes que se produzcan durante su uso con un caudal mínimo de 50 l/s.

Los locales no habitables tendrán un caudal suficiente para eliminar sus contaminantes propios (CO y óxidos de nitrógeno en aparcamientos, humedades y olores en trasteros…).

Suministro de agua:

Deberán disponer de medios adecuados para suministrar agua para el consumo de forma sostenible, con caudal suficiente, buenas propiedades para el consumo e impidiendo retornos que puedan contaminar la red, con sistemas de ahorro y control del agua.

La instalación de dimensionará según el número de aparatos que tenga y su disposición.

Evacuación de aguas:

Se deberán disponer de medios que puedan extraer aguas residuales. La instalación de dimensionará según el número de aparatos que tenga y su disposición.

Protección frente a la exposición al radón:

No es de aplicación en la Comunidad de Madrid.

Otras Legislaciones

Existen otras normativas que regulan las condiciones particulares de la vivienda que no recogen ni el CTE ni los Planes Generales de cada Ayuntamiento, como son el EHE (Instrucción Española del Hormigón Estructural), el NCSE (Norma de Construcción Sismorresistente) o algunos artículos del Código Civil.

Como ejemplo de lo anterior, y porque afecta a la tipología de vivienda que encontramos en el Sector 5, el Código Civil regula la posibilidad de realizar aperturas o no en los muros de medianería entre propiedades. En un muro medianero no es posible abrir huecos sin permiso de la persona vecina y, además, si éste no es

medianero y permite la apertura de ventanas, no podrá haber vistas rectas si se encuentra a menos de 2 metros, y no podrá haber vistas oblicuas si está a menos de 0,60 metros.

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

Las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto procurar el acondicionamiento de los edificios y construcciones para recuperar o mejorar las condiciones de:

a) **Seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro** en los siguientes términos, y además los relativos a la seguridad contra incendios.

1. **Seguridad** para que no implique riesgo para las personas y bienes, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura, cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

   Asimismo, deberán ser reparadas las fachadas (interiores, exteriores y medianeras) y otros elementos cuyo estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, falsos techos, cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales o de acabado.

2. **Salubridad** de forma que no atente contra la higiene y la salud pública, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios para que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y se deberá mantener en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería y saneamiento de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas.

3. **Accesibilidad** de los accesos, escaleras, pavimentos, barandillas, pasamanos, elementos de señalización y comunicación sensorial (braille, altorrelieves, bucle magnético, etc.), ascensores existentes y demás elementos de comunicación horizontal o vertical del edificio o construcción.
4. **Ornato público y decoro**, de modo que la fachada de los edificios y construcciones no afecte a la imagen urbana, por lo que se deberá mantener adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

5. **Seguridad contra incendios** según la normativa vigente.

b) **Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas**, mediante la renovación o nueva instalación de ascensor o colocación de otros medios mecánicos para que el itinerario sea accesible y permita su utilización autónoma por personas con diversidad funcional, posibilitando el acceso desde la vía pública.

c) Las **instalaciones comunitarias del edificio** (energía eléctrica, abastecimiento de agua, evacuación de agua, saneamiento, gas, telecomunicaciones, etc.) por presentar unos materiales obsoletos o que carezcan del dimensionado suficiente para su adaptación a la normativa técnica vigente o que mejoren de forma eficaz la eficiencia energética del edificio (paneles solares u otros sistemas alternativos que fomenten el ahorro energético o reduzcan la emisión de CO_2).

d) **Comportamiento térmico del edificio**, disminuyendo su demanda energética mediante actuaciones de mejora del aislamiento, inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar de su envolvente.

e) **Ventilación e iluminación**: Las viviendas deberán tener huecos de iluminación natural con superficie no inferior al doce (12) por ciento de la superficie útil de la pieza habitable y una superficie practicable de ventilación natural directa no inferior al ocho (8) por ciento de la superficie útil de la pieza.

f) **Vivienda mínima** contemplada en el artículo 7.3.4 número 1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

g) **Vivienda exterior** contemplada en los artículos 4.3.20 números 5, 6 y 7 ó artículo 7.3.3 de dichas Normas.

h) **Altura mínima** establecida con carácter general en el artículo 6.6.13 y para plantas bajo cubierta en el artículo 8.1.15, número 3, letra b), párrafo ii), del texto citado.

SITUACIÓN DE RUINA LEGAL Y RUINA FÍSICA

Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una edificación o construcción cuando el coste de las reparaciones necesarias para dotar a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.

Procederá la declaración de ruina física inminente de una edificación o construcción, o parte de él, cuando debido a su estado de conservación o condiciones de seguridad constructiva ponga en riesgo inminente la seguridad pública.

SOLUCIÓN HABITACIONAL PARA TODAS LAS PERSONAS

Para hablar de las distintas alternativas habitacionales posibles, partimos de los compromisos legislativos recogidos en el Pacto Regional:

"Las partes se comprometen a tramitar las iniciativas o proyectos legislativos necesarios para viabilizar, entre otros:

a) La permanencia en el territorio de la mayor parte posible de habitantes, en condiciones de igualdad y respeto al marco legal existente con la distribución de cargas y beneficios que la acción urbanizadora comporta.

b) La mayor salvaguarda de los derechos adquiridos y justificados.

c) El respeto al medio ambiente y la protección del medio natural.

d) La singular ordenación territorial y urbanística.

e) Una política de vivienda adaptada a las necesidades de la población, garantizando los principios de accesibilidad universal, y contribución a las cargas urbanísticas." [57]

La diversidad de realidades presente en La Cañada hace que sea necesario establecer un abanico de opciones habitacionales posibles, que se adapten a cada caso particular, y que no dejen a nadie sin una solución. Para ello, se considera **imprescindible establecer los criterios y parámetros** que determinen la posibilidad de optar a cada una de las opciones, **permitiendo a la población elegir** entre las alternativas disponibles.

A continuación, detallamos las opciones habitacionales, algunas de las cuáles quedan reflejadas en el mismo Pacto Regional y otras se han nombrado durante el desarrollo de las ponencias.

A) COMPRA DE LA VIVIENDA

Valoración de las construcciones

Como primera aproximación del coste de las viviendas de la Cañada Real, podemos valernos de la *"Aplicación del Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid"*.[58]

Existen varias tipologías de viviendas según el método. Una vivienda unifamiliar aislada, tanto en el municipio de Madrid, como en Rivas-Vaciamadrid, con acabados y características medias, sin necesidad de rehabilitación, tiene un coste de 561,77 €/m^2.

57 Capítulo 7 _ Compromisos Legislativos. Párrafo 2, pág. 39. *Pacto Regional por la Cañada Real Galiana.* Comunidad de Madrid.

58 Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid. *(Fuente: http://www.madrid.org/bdccm/utilidades/costesreferencia/CORA_HTML_2013/index.htm).*

B) ALQUILER / ALQUILER SOCIAL

El acceso a una vivienda de la Agencia de Vivienda Social en régimen de alquiler se gestiona por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Existen tres vías para ello [59]:

- **Especial necesidad**: régimen aplicable a distintas situaciones: desahucio, violencia de género, residencia inadecuada o en malas condiciones de habitabilidad, en albergues, casas refugio, pisos tutelados, establecimientos penitenciarios...
- **Emergencia social**: sistema excepcional de adjudicación de viviendas del Parque de Emergencia Social de la Agencia, que se iniciará de oficio por la Administración una vez tenga conocimiento de casos en que concurran situaciones de gravedad.
- **Sorteo**: una vez aprobada la convocatoria y cumpliendo los requisitos sobre ingresos familiares y circunstancias de la unidad familiar recogidas en la normativa.

1. Parque de Viviendas de la Agencia de Vivienda Social para casos de Especial Necesidad

Las viviendas de titularidad de la Agencia de Vivienda Social se adjudican, excepto las que están en régimen de arrendamiento con opción a compra para jóvenes y las afectadas por operaciones de realojo y remodelación, según los procedimientos regulados en el ***Decreto 52/2016, de 31 de mayo***, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de titularidad de la Agencia de la Vivienda Social.

Situaciones de solicitud

Pueden solicitar estas viviendas aquellas personas que se encuentren en alguna de las situaciones descritas en el ***Decreto 52/2016*** [60], entre otras: desahucio, violencia de género, residencia en condiciones inadecuadas de habitabilidad, albergues, casas refugio, pisos tutelados, establecimientos penitenciarios, viviendas inadecuadas por razones económicas o de espacio y cumplan los requisitos.

Requisitos

Se tienen que cumplir estos condicionantes:

- La vivienda será el domicilio habitual y permanente.
- La persona solicitante será mayor de edad o menor en situación de emancipación.
- Ingresos anuales máximos de la unidad familiar de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Éstos, se ponderarán según la composición familiar con coeficientes (1 ó 2 miembros - 0.80 / 3 miembros - 0.776 / 4 miembros - 0.744 / 5 miembros - 0.704 / 6 ó + miembros - 0.70).
- Ninguna persona de la unidad familiar ha podido ser adjudicataria de vivienda pública en los diez años anteriores a presentar la solicitud.

59 Extraído de: *https://www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/alquilar-vivienda-agencia-vivienda-social*.

60 Cap. III, Artículo 13 _ Procedimiento de adjudicación de viviendas por especial necesidad. Situaciones de especial necesidad. *Decreto 52/2016 de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.* (BOCM nº 133, 6 de junio de 2016).

Existen excepciones: si se renuncia a la vivienda por imposibilidad de ocuparse por conflictividad, economía o problemas de salud vinculados y a personas adjudicatarias de vivienda por el procedimiento de emergencia social cuando conste el cumplimiento de medidas establecidas en el programa al que se hubiese adherido.

- No ser titular nadie de la unidad familiar del pleno dominio o de derecho de uso sobre otra vivienda en el territorio nacional (no se considera titular si es menos del 50% y vía herencia).
  Existen excepciones: en caso de separación al cónyuge que no se le haya otorgado el uso de la vivienda y a mujeres víctimas de violencia de género.
- Acreditar un periodo mínimo de empadronamiento o trabajo de diez años en la CAM, los tres últimos deberán ser inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de solicitud.
  Hay excepciones: mujeres en situación de violencia de género que hayan tenido que cambiar residencia, personas refugiadas o en asilo político, peticionario emigrante, etc.

2. Parque de Viviendas de la Agencia de Vivienda Social para casos de Emergencia Social

"Es un sistema excepcional de adjudicación de viviendas que se iniciará de oficio por la Administración una vez tenga conocimiento del caso."

Situaciones de solicitud

Pueden solicitar estas viviendas quienes se encuentren en alguna situación de emergencia social según los términos recogidos en la ***Orden de 24 de octubre de 2016*** [61] y en el ***Decreto 52/2016*** [62].

Se consideran situaciones de emergencia social las siguientes:

- Desahucios por la pérdida de ingresos con fecha de lanzamiento inminente o cuando se haya producido en los tres meses anteriores.
- Residencia en infraviviendas en situaciones de dependencia o problemas de salud graves, salvo cuando se sitúen en núcleos susceptibles de realojo.
- Acontecimientos extraordinarios como atentados terroristas, derrumbe de edificios, etc. que sitúen a las personas residentes en situación de exclusión residencial.

Requisitos

Quedan legislados los requisitos para poder optar a la adjudicación de viviendas en régimen de alquiler por esta vía:

- La persona solicitante será mayor de edad o menor en situación de emancipación.
- Ingresos anuales máximos de la unidad familiar de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y 3,5 veces el IPREM en casos de acontecimientos extraordinarios. Éstos, se ponderarán según la composición familiar con coeficientes (1 ó 2 miembros - 0.80 / 3 miembros - 0.776 / 4 miembros - 0.744 / 5 miembros - 0.704 / 6 ó + miembros - 0.70).

---

61 Artículo 1 _ Delimitación de las situaciones de emergencia social. *Orden de 24 de octubre de 2016, del Consejero de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se establecen normas para la aplicación del Decreto 52/2016, de 31 de mayo, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de titularidad de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid*. (BOCM nº 261, 31 de octubre de 2016, pág.33).

62 Cap. IV, Artículo 18_ Procedimiento de adjudicación de viviendas por emergencia social. Situaciones de emergencia social. *Decreto 52/2016 de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.* (BOCM nº 133, 6 de junio de 2016, pág.23).

- Ninguna persona de la unidad familiar haya sido adjudicataria de vivienda pública en los diez años anteriores a presentar la solicitud.
- En los casos de desahucio, disponer de título legal de ocupación de la vivienda.
- Manifestar el compromiso de adherirse al programa de acompañamiento o inserción social y/o laboral que se proponga desde la CAM, según el caso.

3. Parque de Viviendas de la Agencia de Vivienda Social para adjudicación por Sorteo

La adjudicación por sorteo se anuncia mediante convocatoria en la que se indicarán tanto el plazo de presentación de solicitudes, como las condiciones y características de ésta.

C) DERECHO DE SUPERFICIE

Real Decreto Legislativo

El derecho de superficie se contempla en el ***Real Decreto Legislativo 7/2015****, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*[63].

Contenido, constitución y régimen *(Artículo 53, Cap.III, Título VII, RDL 7/2015)*

El derecho de superficie faculta a una persona, **superficiaria**, a construir en la rasante, en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las edificaciones realizadas. *"También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o* ***edificaciones ya realizadas*** *o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones,* ***atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas****, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo."*

Para que este derecho sea válido requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad, fijándose el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años. El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado y puede constituirse a título oneroso o gratuito.

Transmisión, gravamen y extinción *(Artículo 54, Cap.III, Título VII, RDL 7/2015)*

Este derecho es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.

La persona superficiaria podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento de quien tiene la propiedad del suelo.

63 Título VII, Cap. III, Art. 53 y 54 _ Función social de la propiedad y gestión del suelo. Derecho de superficie. *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*. (BOE nº 261, 31 de octubre de 2016, págs. 103275-103276).

Quien posea la propiedad del suelo podrá transmitir y gravar su derecho con separación del derecho de la persona superficiaria y sin necesidad de su consentimiento. Le corresponderá el subsuelo que será objeto de transmisión y gravamen, salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie.

"El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho". En este último caso, "*quien ostenta la propiedad del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie."* La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Normativa urbanística autonómica

Sin embargo, la ***sentencia 61/1997***, del 20 de marzo, del Tribunal Constitucional, determina el reparto de competencias, y establece la regulación del derecho real de superficie como instrumento de política urbanística correspondiente a las Comunidades Autónomas.

Por ello, será la ***Ley 9/2001, del Suelo, de La Comunidad de Madrid*** [64] la que regule finalmente el derecho a superficie en sus artículos 179, 180 y 181.

Según se recoge en la citada legislación: "*La Administración de la Comunidad de Madrid y los municipios podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del patrimonio público del suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, equipamientos, así como a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.*"

A diferencia de lo referenciado en el Real Decreto, en el caso de la legislación autonómica el plazo del derecho de superficie concedido por las Administraciones disminuye, **no pudiendo exceder de setenta y cinco años**. Su concesión gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

D) EXPROPIACIÓN DE VUELO

El Pacto Regional recoge que *"Podrán tener derecho a expropiación del vuelo aquellos residentes cuyas viviendas estén en suelo no apto para el uso residencial o que por circunstancias excepcionales no pudieran consolidarse, y que teniendo en justo título no opten a realojo."* [65]

64 Título IV, Cap. V, Sección 2ª, Art. 179,180,181 _ Derecho de superficie. *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid*. (BOCM nº 177, 27 julio de 2001 / BOE nº 245, 12 de octubre de 2001, referencia: BOE-A-2001-18984).

65 Capítulo 5 _ Líneas de actuación en materia urbanística y de vivienda. Pág. 30. *Pacto Regional por la Cañada Real Galiana.* Comunidad de Madrid.

En el caso de aquellas construcciones que no puedan permanecer y cuyas residentes puedan demostrar justo título, pueden:

"Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación." art.26. punto 5 RDL 7/2015.

E) CESIÓN DE USO PARTICULAR

La cesión de uso consiste en un contrato por el que se cede el uso del inmueble a la persona usuaria por un tiempo indefinido. Ésta se compromete a cambio a pagar un precio determinado. Esta herramienta se ha utilizado en el mundo rural y también en la ciudad para ceder el uso de equipamientos y locales, etc. Existen ejemplos realizados a lo largo de muchos años y en muchos países que se utiliza para el acceso a la vivienda en cooperativas de cesión de uso.

De la misma forma que con las viviendas, puede establecerse un contrato entre administración propietaria del suelo y particulares en el que establecer las condiciones para una cesión de uso del suelo.

F) CESIÓN DE USO COLECTIVA

La Relatora Especial de las Naciones Unidas recoge en un informe de 2013 *"sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto"* [66] varios ejemplos de gestión común de bienes inmuebles en entornos urbanos, tanto de vivienda como de suelo, que se han adoptado en los últimos años y que resumimos a continuación.

Sistemas cooperativos de viviendas

Se basan en la propiedad y gestión colectivas y pueden asumir diversas formas: cooperativas de propiedad (son dueñas de las viviendas puesto que quienes las integran poseen acciones en la cooperativa), las cooperativas de alquiler (sus participantes pagan un alquiler a la cooperativa), las cooperativas de finanzas (la cooperativa otorga préstamos a sus miembros para la construcción o reparación de viviendas) y las cooperativas de construcción (ejecutan obras de construcción y urbanización a favor de sus componentes).

66 *Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto.* Asamblea General Naciones Unidas. 7 de agosto de 2013.

Fondos comunitarios

Los fondos comunitarios, desarrollados en África y Asia, son una forma reciente de cooperativas que combina la financiación y la construcción. Estos fondos funcionan mediante préstamos o ahorros grupales con el objeto de ayudar a las comunidades a financiar la regularización y adquisición de tierras, la provisión de infraestructura y servicios, y la mejora de viviendas.

Fondos de tierras comunitarias

Los fondos de tierras comunitarias constituyen una forma de propiedad común de la tierra, en la que ésta es considerada patrimonio común y solo se consideran propiedad privada las estructuras y otras mejoras.

Sobre la gestión de esta forma de propiedad, el informe recoge que: *"La gran mayoría de los fondos de tierras comunitarias se organizan fundamentalmente como "fondos de viviendas asequibles" y supervisan el desarrollo, la venta o el alquiler, y el mantenimiento de viviendas por los compradores o arrendatarios que alquilan las tierras de los fondos de tierras comunitarias. Mediante un contrato de alquiler de tierras heredables (por lo general de una duración de 99 años), los fondos de tierras comunitarias definen los derechos y responsabilidades de las personas como propietarias de las estructuras, y de las comunidades como propietarias de la tierra. Los fondos de tierras comunitarias suelen estar administrados por un consejo directivo integrado en una tercera parte por arrendatarios de dichos fondos; una tercera parte de residentes de la comunidad circundante (que no viven en propiedades alquiladas por los fondos de tierras comunitarias); y una tercera parte de personas que representan el interés público."* [67]

G) REALOJO

El Pacto Regional recoge que se firmarán los correspondientes convenios con las Administraciones Públicas Competentes, en los que se establecerán los **requisitos mínimos para optar a realojo**[68]**,** relativos a:

- *La antigüedad de residencia del solicitante, que deberá quedar acreditada al menos a 31 de diciembre de 2011.*
- *La mayoría de edad y plena capacidad de obrar, es decir, la aptitud para el ejercicio de los derechos de los que se es titular, según lo establecido por el artículo 322 del Código Civil.*
- *La cuantía de los ingresos familiares ponderados del solicitante. La determinación de este importe se realizará en un momento posterior, a través de los oportunos convenios de realojo a celebrar entre las Administraciones Públicas competentes.*
- *La titularidad o disfrute de bienes o viviendas, ya sean de protección oficial o libres. Serán los convenios de realojo los que deberán determinar las condiciones legales, límites o valores de estos bienes.*

67 Capítulo III, Punto 2.B.2.57. Página 22. *Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto.* Asamblea General Naciones Unidas. 7 de agosto de 2013.

68 Anexo VI _ Requisitos de acceso al realojo. Pág. 61. *Pacto Regional por la Cañada Real Galiana.* Comunidad de Madrid.

- *La condición de beneficiario de una vivienda de protección oficial para su realojo. Los convenios concretarán asimismo en qué supuestos tal condición pudiera suponer un límite al realojo.*

Tal y como se contempla en los requisitos, actualmente esta alternativa habitacional excluye a aquellas personas cuya residencia es posterior a 2011 y no deja claros los criterios ni parámetros que, según explicita, se determinarán a través de los convenios de realojo entre las Administraciones Públicas competentes.

Convenio de realojo Sector 6

Si bien no se refiere al Sector 5, el convenio de realojo para el Sector 6 es el único planteado, a día de hoy, dentro del ámbito de actuación de la Cañada Real. Para que no sirva de precedente, consideramos importante hacer referencia a que los requisitos que dan acceso al procedimiento de realojo, recogidos en el Anexo I del convenio[69], excluyen a gran parte de la población a esta solución habitacional. Concluímos por tanto, que:

- No contempla a las personas que han llegado a partir de 1 de enero de 2012 a la Cañada.
- Exige que la unidad familiar estuviese constituida con anterioridad a esa fecha, por lo que deja fuera de esta solución a aquellos núcleos familiares que hayan podido conformarse durante estos más de nueve años (el punto 3 podría ser un intento de considerar el realojo en viviendas diferentes a familias con menores que conviven bajo mismo techo, pero sólo especifica la posibilidad de estudiar el caso).
- Excluye a las familias que superan unos niveles con bajos de ingresos con varios miembros que trabajen.
- Excluye a las familias que hace 20 años se les adjudicó una vivienda y no la han conservado, sin tener en cuenta los motivos.
- También excluye a las familias que han rechazado una vivienda ofertada por la AVS o la EMVS en los últimos diez años, sin entrar a las razones por las que ésta vivienda ha sido rechazada.
- Excluye a las familias que tengan un patrimonio insuficiente para la compra de una vivienda. (limita los ingresos de la unidad familiar a 9 veces el IPREM[70]).

La experiencia ya vista en otros realojos como el de Las Sabinas de Móstoles, nos enseña que los realojos hay que pactarlos con las familias a ser realojadas, para que se produzcan de forma satisfactoria y no se dificulte a las mismas el acceso a los centros educativos, se respeten sus medios económicos de vida y no rompan el tejido social y sus redes de apoyo de proximidad que han forjado tras años de convivencia en el barrio.

69 Anexo I _ Requisitos objetivos que dan lugar al acceso a un procedimiento de realojo e inclusión social con cargo al presente convenio. Pág. 23. *Convenio de colaboración entre la Comunidad de Madrid, a través de la Agencia de Vivienda Social de la CAM y el Ayuntamiento de Madrid, para el realojamiento y la integración social de las familias de la Cañada Real Galiana, Sector 6, tramo entre la incineradora de Valdemingómez y el final del término municipal de Madrid con Getafe*. 2018.

70 Cuantías IPREM 2020. IPREM Mensual: 537,84 € / IPREM Anual 12 pagas: 6.454,03 € / IPREM Anual 14 pagas: 7.519,59 €. *(Fuente: http://www.iprem.com.es/).* Poniéndonos en el mejor de los escenarios recogidos, el IPREM anual de 14 pagas nueve veces corresponde a 67.676, 31 euros de patrimonio de la unidad familiar, insuficiente para adquirir una vivienda.

Es necesario, por tanto, un programa que tenga en cuenta a todas las familias que componen el barrio y defina de forma clara los requisitos para que puedan tomar decisiones respecto a las opciones habitacionales con toda la información disponible.

PROPUESTA DE LAS ADMINISTRACIONES Y PONENCIAS TÉCNICAS

Redacción actualizada tras la entrega de trabajos posteriores a la finalización de las Ponencias

Este trabajo se ha realizó para su discusión durante las Ponencias Técnicas celebradas en 2021. Se presentó con una serie de planos para mostrar gráficamente la realidad del Sector 5 y los estudios y propuestas que se elaboran en este documento.

Durante la celebración de las Ponencias Técnicas para los sectores 2 a 5 de la Cañada Real Galiana, en la reunión celebrada de forma telemática el día 17 de diciembre de 2020, se recogió el acuerdo[71] llegado entre las personas asistentes a esa Ponencia, entre los que se encontraban las personas representantes de los ayuntamientos de Madrid, Rivas y la Comunidad de Madrid, para dotar de una breve memoria o resumen con los datos del sector a tratar, la representación gráfica con los datos disponibles y la inclusión de una propuesta de redes y servicios provisionales. Sin embargo, en la propuesta presentada conjuntamente por los ayuntamientos de Madrid, Rivas y la Comunidad de Madrid no se muestran planos ni ninguna propuesta de redes y servicios provisionales. Tampoco se recoge la justificación de la no inclusión de los mismos.

Con respecto al Sector 5, únicamente se presentó en un primer momento, dentro de las Ponencias, 5 párrafos de texto, que consideramos insuficientes para describir una propuesta técnica tal y como esperábamos dado el carácter eminentemente técnico y profesional al que se quería dotar a las Ponencias en el Pacto Regional. Tras la entrega de este trabajo, la administración se comprometió a completar el suyo.

Las razones de estas consideraciones para su primera entrega son las siguientes:

- Si comparamos esta propuesta con la presentada para los sectores 2 y 3 realizada por las administraciones[72]:

La propuesta realizada para los sectores 4 y 5 no plantea un análisis de los sectores del que partir para la propuesta ni la normativa estudiada, ni un estudio del entorno donde se sitúan, ni un estudio físico de los sectores.

No se propone una clasificación para los ámbitos de los sectores, ni la edificabilidad que se podría dar a la zona que será residencial, ni la configuración física a adoptar, ni las intenciones a la hora de realizar el planeamiento.

No hay un estudio de superficies y costes.

- Por otro lado:

71 Extracto del punto número 2 “Metodología para el año 2021” del acta de la Ponencia Conjunta del Pacto Regional por la Cañada Real, llevada a cabo el 17 de diciembre de 2021.

72 Ponencia Conjunta número 4 del Pacto Regional por la Cañada Real, llevada a cabo el 4 de diciembre de 2018.

No hay justificación técnica de la "imposibilidad de acoger uso residencial" del que habla la propuesta para el Sector 5, pues las afecciones a las que se refiere la propuesta no impiden el uso residencial que ahora mismo hay en el sector. No se muestra ningún tipo de trabajo técnico urbanístico.

No hay justificación económica para la propuesta de realojo; como hemos visto en nuestra propuesta, el realojo es muchísimo más caro que la consolidación de las edificaciones.

No hay justificación social; no hay ningún plan social, ni se habla del trabajo que hay que realizar con las familias para llegar a acuerdos.

No se promueve la permanencia en el territorio de la población, como dice el Pacto Regional[73], pudiendo la parte del Sector 5 consolidarse.

De la zona norte, donde se prevé el uso residencia, no se menciona siquiera la intervención en el territorio. No se dice si se quieren consolidar las edificaciones, hacer otras nuevas conservando la tipología o no…

En conclusión, parece que la propuesta conjunta de los ayuntamientos y Comunidad de Madrid no está realizada por personal técnico especializado, muestra una serie de intenciones sin ningún tipo de justificación técnica seria ni estudiada. Es una total falta de respeto al compromiso llegado en el Pacto Regional, sus normas de funcionamiento[74], las propias Ponencias Técnicas y las personas que hemos trabajado en ellas.

Durante las Ponencias técnicas no ha habido ningún intento por parte de la administración de trabajar conjuntamente. No se ha facilitado la información solicitada durante las Ponencias Técnicas sobre planes y proyectos en torno a la Cañada Real. No se han cumplido con lo acordado[75] dentro de las Ponencias en cuanto a las reuniones a realizar ya que no se ha querido debatir las propuestas realizadas ni realizar los informes cruzados que se habían acordados. Las propuestas finales no se van a presentar en las Ponencias Técnicas pues se han dado por terminadas (25 de marzo de 2021) antes de terminar los trabajos (a entregar el 26 de abril de 2021). Las administraciones, por tanto, no han presentado ningún estudio jurídico ni económico dentro de las Ponencias Técnicas.

Posteriormente, las administraciones ampliaron su propuesta para los Sectores 4 y 5. Incorporamos como Anexo el estudio que hacemos de esa propuesta donde se sigue sin definir la propuesta ni tiene rigor técnico.

---

73 Apartado número 7 del Pacto Regional, punto a) de los objetivos en la tramitación de iniciativas o proyectos legislativos.

74 Apartado 1. "Naturaleza" del Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Pacto Regional por la Cañada Real Galiana, de 29 de enero de 2020, por el que se aprueban las normas de organización y funcionamiento de las Ponencias Técnicas para la solución urbanística de los sectores 2 a 5 de la Cañada Real Galiana.

75 Extracto del punto número 2 "Metodología para el año 2021" del acta de la Ponencia conjunta del Pacto Regional por la Cañada Real, llevada a cabo el 17 de diciembre de 2021.

CONCLUSIONES

Desde un punto de vista urbanístico, es viable que se regularice y consolide el sector, ya que la mayoría del suelo no tiene ningún tipo de afección o tiene alguna fácil de solventar.

Desde el punto de vista social proponemos que se estudio cada caso y se llegue a una solución consensuada con las familias, adaptándose a las diferentes soluciones que se pueden adoptar. Las opciones que se planteen han de adaptarse y contemplar las distintas realidades presentes en el territorio, que debe ser atenido en función de sus especificidades y no como un ente homogéneo.

Desde un punto de vista económico la solución más viable, con diferencia, es la consolidación barrial, la adaptación de sus viviendas y la mejora de sus instalaciones.

Además, el Pacto Regional parte de la voluntad de mantener el mayor número de viviendas posible, por lo que deberían tomarse las medidas necesarias para que así sea.

Consideramos que deben dejarse claro los criterios y parámetros impuestos para las diferentes opciones habitacionales, de forma que las familias puedan decidir la alternativa que consideren en función de sus deseos, necesidades y situación socioeconómica.

Hay que tomar medidas urgentes en cuanto a la dotación de los servicios de agua, saneamiento y energía mientras se resuelve la solución final para las personas que habitan la Cañada.

Todas las personas, hayan llegado antes o después de 2011 a Cañada, deben tener una solución habitacional digna, garantizando el derecho a la ciudad y a la vivienda digna a todas las familias.

En Relator Especial de las Naciones Unidas en su visita al Estado Español en febrero de 2020, recoge en su informe la vulneración del derecho a la vivienda que ocurre en el territorio y apela a las instituciones a ser garantes de éste:

"A pesar de su reconocimiento constitucional y las protestas a favor de este derecho, toda la información disponible me lleva a la conclusión de que actualmente el derecho a la vivienda está vacío de contenido y carece de importancia. Si bien no se puede hacer justiciable sin una enmienda constitucional, hay muchas maneras de tomar medidas administrativas para convertirlo en un concepto significativo en la configuración de las leyes y políticas de vivienda." [76]

76 *Declaración del Relator Especial de las Naciones Unidas sobre la extrema pobreza y los derechos humanos, Philip Alston, sobre la conclusión de su visita oficial a España, 27 de enero - 7 de febrero de 2020*. Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas. Madrid, 7 de febrero de 2020.

DOCUMENTACIÓN BIBLIOGRÁFICA

GENERAL

- *Pacto Regional por la Cañada Real Galiana.* Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO I _ INTRODUCCIÓN

- *Declaración Universal de Derechos Humanos.* Consulta en Web.

- *"El derecho a una vivienda adecuada"*. Folleto informativo nº21/rev.1. Derechos Humanos. Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos. Naciones Unidas. ONU HÁBITAT.

- *Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad*. HIC _ Habitat Internacional Coalition. Foro Social de las Américas, Quito, Julio 2004. Foro Mundial Urbano Barcelona, Octubre 2004.

- *Objetivos de Desarrollo Sostenible*. Naciones Unidas. Consulta en Web (abril de 2020). (https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/)

CAPÍTULO II _ CONTEXTUALIZACIÓN

- *Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana.* «BOE» núm. 158, del 4 de julio de 2011. Sec I, pág. 70704-70715.

- Orden del Ministerio de Agricultura del 31/01/1958.

- *Cartografía Social Participada*. Proyecto: "Mejora de las condiciones de habitabilidad de los Sectores 2 a 5 de la Cañada Real Galiana". Arquitectura Sin Fronteras. 2016.

CAPÍTULO III _ ESTUDIO URBANÍSTICO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Acta de la 8ª ponencia urbanístico medio-ambiental del Pacto Regional por la Cañada Real. 22 de junio de 2018.

- *Ley 9/2011, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid*. Legislación Consolidada. «BOCM» núm. 177, de 27 de julio de 2001 / «BOE» núm. 245, de 12 de octubre de 2001. Referencia: BOE-A-20015-18984.

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DISPONIBLE

- *Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras*. Jefatura del Estado «BOE» núm. 234, de 30 de septiembre de 2015. Referencia: BOE-A-2015-10439.

- *Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario*. Jefatura del Estado «BOE» núm. 234, de 30 de septiembre de 2015. Referencia: BOE-A-2015-10440.

- *Ley 34/1998, del 7 de octubre, del sector hidrocarburos*. Jefatura del Estado «BOE» núm. 241, de 08 de octubre de 1998. Referencia: BOE-A-1998-23284.

- *Real Decreto 1434/2002, del 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural*. Jefatura del Estado «BOE» núm. 313, de 31 de diciembre de 2002. Referencia: BOE-A-2002-25421.

- *Real Decreto 223/2008, del 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09*. Jefatura del Estado «BOE» núm. 68, de 19 de marzo de 2008. Referencia: BOE-A-2008-5269.

- *Normas para redes de saneamiento. Versión 2. 2016*. Aprobada 28 de noviembre de 2016. Vigencia desde 15 de diciembre de 2016.

- *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas*. Jefatura del Estado «BOE» núm. 176, de 24 de julio de 2001. Referencia: BOE-A-2001-14276.

- *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*. Jefatura del Estado «BOE» núm. 276, de 18 de noviembre de 2003. Referencia: BOE-A-2003-20976.

- *Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.* Jefatura del Estado «BOE» núm. 301, de 17 de diciembre de 2005. Referencia: BOE-A-2005-20792.

- *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas*. Jefatura del Estado «BOE» núm. 254, de 23 de octubre de 2007. Referencia: BOE-A-2007-18397.

- *Ordenanza de 25 de febrero de 2011 de "Protección contra la contaminación acústica y térmica".* Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control. Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Comunidad de Madrid. «BOCM» núm. 61, de 14 de marzo de 2011.

- *Análisis de afecciones sobre la Cañada Real Galiana de carácter ambiental / infraestructuras para su integración en un "protocolo urbanístico" de ordenación de usos*. Dirección General de Urbanismo. Subdirección General de Planificación Regional. Comunidad de Madrid. Noviembre de 2016.

- *Informe sobre la situación acústica de la Cañada Real*. Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental. Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Departamento de Control Acústico. Ayuntamiento de Madrid.

CAPÍTULO V _ ESTUDIO JURÍDICO

- *Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana*. Jefatura del Estado «BOE» núm. 158, de 4 de julio de 2011, páginas 70704-70715. Referencia: BOE-A-2011-11429.

- *Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid*. Jefatura del Estado «BOE» núm. 179, de 27 de julio de 2001, páginas 27550-27565. Referencia: BOE-A-2011-14644.

- *Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias*. Jefatura del Estado «BOE» núm. 71, de 24 de marzo de 1995, páginas 9206-9211. Referencia: BOE-A-1995-7241.

- *Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid*. Jefatura del Estado «BOE» núm. 206, de 28 de agosto de 1998, páginas 29401-29415. Referencia: BOE-A-1998-20648.

- *Ley 22/1974, de 27 de junio, de Vías Pecuarias*. Jefatura del Estado «BOE» núm. 155, de 29 de junio de 1974, páginas 13564-13566. Referencia: BOE-A-1974-1014.

- Orden del Ministerio de Agricultura de 31 de enero de 1958.

CAPÍTULO VI _ LÍNEAS DE ACTUACIÓN

CENSO

- *Vulnerabilidad Social y residencial en la Cañada Real del Municipio de Madrid*. Luis Cortés Alcalá, María Morenos Páez y Andrea Andújar Llosa. Departamento de Sociología II. (Ecología Humana y Población). UCM.

- *Monografía Comunitaria. Infancia, familia y convivencia en Cañada Real Galiana.* Proyecto ICI.

ESTUDIO PORMENORIZADO DEL ESTADO DE LAS VIVIENDAS

- *Normas Urbanísticas. Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid.* Enero 2003. Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid. Concejalía de Política Territorial. Disponible en Web (https://www.rivasciudad.es/geoportal/normativa-urbanistica-vigente/).

- *Normas Urbanísticas. Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. 1997*. Comunidad de Madrid. «BOCM» núm. 92, de 19 de abril de 1997.

- *Código Técnico de la Edificación*. Disponible en Web. (https://www.codigotecnico.org/)

- *Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones*. (BOAM nº 6580, 27 de diciembre de 2011).

SOLUCIÓN HABITACIONAL PARA TODAS LAS PERSONAS

- Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid. Disponible en Web.
(http://www.madrid.org/bdccm/utilidades/costesreferencia/CORA_HTML_2013/index.htm).

- *Decreto 52/2016 de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.* Comunidad de Madrid. «BOCM» núm. 133, de 6 de junio de 2016 (págs. 12-49). Referencia: BOCM-20160606-1.

- ORDEN de 24 de octubre de 2016, del Consejero de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se establecen normas para la aplicación del Decreto 52/2016, de 31 de mayo, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de titularidad de la Agencia de la Vivienda Social. Comunidad de Madrid. «BOCM» núm. 261, de 31 de octubre de 2016 (págs. 33-35). Referencia: BOCM-20161031-8.

- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*. Jefatura del Estado «BOE» núm. 261, de 31 de octubre de 2015 (págs. 103232-103290) . Referencia: BOE-A-2015-11723.

- *Ley 9/2011, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid*. Legislación Consolidada. «BOCM» núm. 177, de 27 de julio de 2001 / «BOE» núm. 245, de 12 de octubre de 2001. Referencia: BOE-A-20015-18984.

- https://www.iberley.es/temas/derecho-superficie-62102

- sentencia 61/1997, del 20 de marzo, del Tribunal Constitucional

- *Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto. Asamblea General Naciones Unidas*. 7 de agosto de 2013.

- *Declaración del Relator Especial de las Naciones Unidas sobre la extrema pobreza y los derechos humanos, Philip Alston, sobre la conclusión de su visita oficial a España, 27 de enero - 7 de febrero de 2020*. Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas. Madrid, 7 de febrero de 2020.

CAPÍTULO VII _ PROPUESTA DE LAS ADMINISTRACIONES Y PONENCIAS TÉCNICAS

- Acta de la Ponencia Conjunta del Pacto Regional por la Cañada Real, 17 de diciembre de 2021.

- Acta de la Ponencia Conjunta del Pacto Regional por la Cañada Real, 4 de diciembre de 2018.

- *Pacto Regional por la Cañada Real Galiana.* Comunidad de Madrid.

- *Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Pacto Regional por la Cañada Real Galiana, de 29 de enero de 2020, por el que se aprueban las normas de organización y funcionamiento de las Ponencias Técnicas para la solución urbanística de los sectores 2 a 5 de la Cañada Real Galiana.*

ANEXO I

ESTUDIO DE LA PROPUESTA DE LAS ADMINISTRACIONES PARA EL SECTOR 5 DE LA CAÑADA REAL GALIANA

INTRODUCCIÓN

El 18 de marzo de 2021 se envió un correo por parte del Comisionado de la Comunidad de Madrid a las personas integrantes de las Ponencias Técnicas previstas en el Pacto Regional por la Cañada Real con las diferentes propuestas enviadas, entre ellas un primer documento con la propuesta de la administración para los sectores 4 y 5 de la Cañada.

En dicha propuesta había apenas 5 párrafos que hablaban del Sector 5: el cambio de lindes, en la zona norte podría admitir el uso residencial (no dice que sea para el vecindario que ahora mismo vive allí), de la parte sur habla de afecciones en general (sin especificarlas ni cuantificarlas) y que se convertirá en zona verde y, por último, habla del realojo de los ocupantes censados, que se realizará por convenio por la Comunidad de Madrid.

Tras la presentación de todas las propuestas, incluida las de las asociaciones vecinales, la administración elaboró algo más su propuesta, enviándola el 6 de mayo de 2021, habiendo anteriormente finalizado las Ponencias Técnicas. Esta propuesta es la que analizamos a continuación.

ASPECTOS GENERALES

Por parte de las administraciones de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Madrid y el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid se presenta un documento de 28 páginas, entre ellas 2 planos de un análisis previo de la situación pero sin ningún plano que muestre las propuestas para los sectores 4 y 5.

El documento se divide en cinco apartados: Introducción, datos previos, líneas generales de la propuesta urbanística, consideraciones jurídicas y consideraciones económicas.

En la introducción se hace mención a que la elaboración está hecha exclusivamente por el personal técnico de las administraciones.

DATOS PREVIOS

En este apartado se muestras los planos hechos por la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid. En estos planos se marcan diferentes afecciones y el estado de las edificaciones.

Afecciones:

- Línea 9 de metro

Está mal definida la afección, pues no tiene en cuenta que en los túneles no será de aplicación la línea límite de la edificación ni la reducción de las zonas de dominio público, protección y límite de la edificación. Tal y como están definidos los límites por la administración, no serían legales las viviendas de Rivas junto a la línea 9 de metro, junto al colegio Mario Benedetti.

No se muestra que en la ley se da la posibilidad de la reducción de estas afecciones por zona urbana, su clasificación, por las características de la línea o por razones geográficas o socioeconómicas.

- Media tensión

No se dice que es más barata la solución de la afección enterrando el tendido que el realojo de la población afectada.

- Río

En principio está bien definida la afección por el Arroyo de los Migueles, ya que la zona de policía no viene reflejada como impedimento para la consolidación de la edificación. Si lo fuera, parte del barrio de Covibar estaría igualmente afectado.

- Saneamiento

Se ha tomado un trazado erróneo. Tras una consulta al Canal de Isabel II a través del Comisionado de la Comunidad de Madrid se nos informó de que el trazado circula a través de la parcela 59 y la 36A, afectando a la construcción de esta última parcela.

- Carreteras junto a autovía A3

Se han tomado como distancias de las líneas límite de afección como si la carretera de la parte sur del Sector 5 fuera autovía. Sin embargo, esta carretera es de conexión entre la autovía A3 y la M-50, siendo considerada como carretera convencional, por lo que la afección sería la mitad de la distancia representada.

Estas distancias están bien definidas en otros documentos de la administración, como los presentados para el concurso del Bosque Metropolitano de Madrid, donde se muestra claramente la reducción de la afección cuando se pasa de la autovía a la carretera convencional.

- Ruido

Se muestra un plano nunca anteriormente expuesto, con niveles diferentes a los mostrados anteriormente por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid, en general menores. Se muestra alguna zona con ruido mayor de 50dB de noche, inferior a 55 dB de noche en todo el Sector 5.

Lo marca en rojo, a pesar de que en el documento hecho por el Ayuntamiento de Madrid se dice que estos niveles son aceptables para este sector (límite de 55 dB de noche), pues se considera como zona con uso residencial a pesar de ser suelo pendiente de clasificación o no urbanizable.

Por otro lado, el ruido no es una afección, no determina el uso del suelo. Habría que tomar medidas sobre los focos de ruido y no al revés, habiendo un amplio margen económico para que las medidas contra el ruido sean económicamente más viables que el realojo. Hemos de destacar, además, que según estos planos no habría que tomar absolutamente ninguna medida contra el ruido en el Sector 5 ya que está totalmente por debajo de los 55 dB de noche.

- Análisis

Se hace diferencia entre las parcelas exteriores a la Cañada Real y las pertenecientes a ella. No se consideran las parcelas exteriores “porque son de titularidad privada”. Sin embargo, si se quiere dar una

solución completa hay que tratarlas también ya que si se excluyen no se solucionaría la falta de seguridad de vivienda y la vulneración de derechos humanos para todas las personas que allí viven.

Se considera directamente para el realojo las viviendas clasificadas como estado malo y chabolas. Pero esta clasificación se ha realizado sin entrar en las viviendas, sin un estudio adecuado de la situación ni se ha realizado por personal técnico especializado, por lo que no podemos dar por válidas tal clasificación. En un estudio realizado por Arquitectura Sin Fronteras en el Sector 2 se vio que al menos la mitad de las viviendas clasificadas como estado malo en realidad se podrían considerar al menos como estado medio o se podría conseguir ese estado con obras de reforma.

Se estudia la cantidad de suelo necesaria para realojar a la población en viviendas unifamiliares en la parte este del Sector 5 y ven que no es suficiente. De los 70.250 m² necesarios solamente encuentran 25.000 m² aptos para ello. Pero no hay ningún plano que muestre a qué parte del Sector 5 se refieren concretamente y hay errores como ya hemos indicado.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Se habla del cambio de lindes, pues previsiblemente el Sector 5 pasará en su totalidad a formar parte de Rivas-Vaciamadrid.

Se dice que la parte norte del sector colindante con el barrio de Covibar admitirá el uso residencial, sin definir si se ubicará aquí a la población, podrá permanecer la que ya vive en este área o si se realojará a su población y reclasificará para ampliar la ciudad.

Para la parte sur del sector se habla de afecciones, sin definirlas correctamente, que no permiten acoger el uso residencial. Sin embargo las afecciones presentes no son insalvables y están mal definidas por la administración. Además, pone como excusa el uso de infraestructura verde como si fuera imposible este uso colindante con el residencial de Cañada, lo que es falso.

Se dice que los realojos se harán de sus habitantes censados en distribución por la Comunidad de Madrid mediante convenio.

No se aporta ningún plano que distinga entre el norte y el sur. No se aporta ningún plano en detalle de las afecciones a parte del que hemos visto anteriormente. Se habla de la futura clasificación como infraestructura verde de la zona de alrededor de Cañada pero no se aporta ningún plano o documento de ello. No se define correctamente si quieren realojar a toda la población fuera de Cañada o una parte.

ASPECTOS JURÍDICOS

AFECCIONES

En el apartado que se refiere a afecciones urbanísticas se habla del aumento en 59 construcciones en una revisión hecha por parte de la Comunidad de Madrid en 2019.

Se dice que le afectan la mayor parte de los condicionantes que concurren en el Sector 4 apareciendo afecciones nuevas del cauce del Arroyo de los Migueles y del paso de la autovía A-3. Sin embargo, hemos de hacer una serie de aclaraciones:

- La M-50 no afecta al Sector 5

- No tiene en cuenta las reducciones de las zonas de dominio público, de protección y del límite de edificación que hay por el túnel, cuando se habla de la línea 9 de metro. Tampoco considera otras posibles reducciones que puede haber que hemos mencionado anteriormente.

- No dice que con el soterrando la línea eléctrica se salva dicha afección, siendo económicamente más viable que el derribo de las viviendas que afecta.

- Miente en cuanto a la normativa sobre el ruido. No se vetan desarrollos residenciales en zonas con emisiones acústicas por encima de determinados valores. Es más, la ley 1367/2007, de 19 de octubre, prevé la existencia de grandes infraestructuras junto a edificaciones implantadas y establece unas servidumbres acústicas donde se prevé que puedan superarse dichos niveles. Además, se especifica que se tomarán medidas económicamente proporcionadas para que se alcancen en el interior de las edificaciones unos niveles de inmisión acústica compatibles con el uso.

Además, el Anexo V, en el apartado 2.f del primer punto se recoge que los niveles del ruido no pueden determinar el uso del suelo, sino que es el suelo el que determina los niveles de ruido que puede haber.

Por otro lado, al ser edificaciones existentes, los niveles a considerar son 5dB por debajo de los considerados por la Comunidad de Madrid. Según el último plano facilitado, no habría nada de ruido en la zona, no habría que tomar ninguna medida correctora, pues no se superan los 55dB.

Recomendamos la lectura del informe hecho por el Ayuntamiento de Madrid donde se consideran unos niveles de ruido superiores a los existentes en Cañada, debido a que el uso predominante en la Cañada Real es el residencial, anteriores a la entrada en vigor del RD 1367/2007.

- El Arroyo de los Migueles afecta a una vivienda.

- La autovía A-3 no afecta a la Cañada, pues se encuentra a más de 100 m de distancia, afecta la carretera convencional que une la A-3 con la M-50, con una afección de hasta 50 m afectando a bastante menos viviendas. Estas distancias se pueden comprobar con la documentación facilitada por el municipio de Madrid para el concurso del Bosque Metropolitano.

En las Conclusiones que se establece en el documento elaborado por las administraciones se quiere dar a entender que las afecciones ya se conocían. Sin embargo, en el primer párrafo que cita dice que se pueden hacer alegaciones (Anexo IV) a dichas afecciones. Las áreas de las afecciones están mal medidas, como hemos redactado, además de las medidas correctoras que se pueden realizar para subsanar el tendido eléctrico o la posibilidad de reducción de las zonas en la línea de metro.

ORDENACIÓN DE LOS SECTORES 4 Y 5

Propuesta técnica

Su propuesta para el Sector 5 es el posible desarrollo residencial de las zonas libres de afecciones. Considera la zona sur del Sector 5 como con afecciones, lo que no es cierto, ya que suponen un porcentaje de suelo muy bajo que no es posible consolidar.

Hace mención a la necesidad de la conexión con la trama urbana y evitar islas residenciales. Nuestra propuesta no sólo mejora las condiciones de vida en la Cañada Real si no que permite que la isla residencial

aislada que supone la zona sur de Covibar, con un único punto de acceso con el resto de Rivas, pueda conectarse a través de la Cañada con la zona norte y conectarla con la autovía A3 y la M-50.

Ley del Suelo y Rehabilitación urbana

En este apartado se dice que el suelo está clasificado actualmente como no urbanizable protegido, justificando su clasificación de este modo. En la propuesta que realizamos proponemos la modificación del Plan General, tomando las medidas oportunas, para su clasificación como suelo urbano no consolidado, tal y como se propuso por parte de estas mismas administraciones para el Sector 2 ya que cumple con las mismas condiciones en cuanto a conexión con la trama urbana, la consolidación de la edificación en más de ⅔ partes de las parcelas dedicadas a edificación del ámbito y contar con infraestructuras urbanas.

Se dice que los suelos no están legalmente incluidos en la trama urbana ni de Rivas ni de Madrid ni cuentan con viales conectados al viario municipal, dotaciones y parcelas. Sin embargo sí que cuenta con viarios peatonales conectados y se pueden abrir viarios de conexión. Se dice que no tiene agua, saneamiento ni electricidad, pero tiene canalización del saneamiento realizado recientemente por el Canal de Isabel II tras presión de la Asociación Vecinal Alshorok, con fácil conexión al agua y electricidad del Sector.

Se habla de que no se puede considerar la Cañada como ⅓ no consolidado de la malla de Rivas para considerar como el resto de esta ciudad como los ⅔ consolidados necesarios. Estamos de acuerdo en esta afirmación, no hemos planteado esto en ningún momento.

Dice que actualmente es suelo rural. En la propuesta vecinal que hemos redactado hablamos de que puede conseguir ser considerado como suelo urbano no consolidado, no hablamos de la clasificación actual (que, además, la Ley 2/2011 deja de considerarlo como Cañada Real e insta a los ayuntamientos a cambiar el planeamiento, que es lo que se está proponiendo por nuestra parte).

Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid

En este apartado propone la ordenación residencial para la parte del Sector libre de afecciones. La mayoría del Sector está libre de afecciones por lo que deberíamos de estar de acuerdo en que se clasifique como suelo urbano no consolidado tras tomar las medidas que proponemos en nuestra propuesta.

PACTO REGIONAL, DERECHO A LA VIVIENDA Y REALOJO

En este apartado sólo hablan de realojos para el caso de que la capacidad del suelo susceptible de aprovechamiento residencial resultara insuficiente para absorber a la población.

Sin embargo, hemos visto en la propuesta vecinal que la mayoría del suelo puede albergar a la población de este sector.

ASPECTOS ECONÓMICOS

En contra de lo que establece el Pacto Regional, se propone la demolición completa en una primera fase de la totalidad de los sectores 4 y 5 ya que “no está garantizado el uso residencial o el que se desarrolle sea compatible con el actual”. Sin embargo, el Pacto Regional establece que la población pueda permanecer en el territorio en las zonas aptar para este.

Además se dice que “con los datos disponibles y el nivel de desarrollo de las propuestas” no pueden incluir los costes de los realojos. Por una parte está diciendo que la propuesta que realizan no está bien desarrollada. Por otra parte no quieren tomar los costes estimados para los realojos ya realizados anteriormente para la propuesta de las administraciones para los sectores 2 y 3 como un número aproximado. De esta forma no muestran el coste de lo que sería el realojo de 473 construcciones.

El coste de realojo de 473 construcciones, con los datos facilitados en las propias Ponencias Técnicas de 150.000 €, sería de 70.950.000 € para el Sector 5. Junto con los 14.731.057,17 € sería un total de 85.681.057,17€.

Un **presupuesto 10 veces el de consolidación de la edificación** cobrando a la población por el suelo donde están sus viviendas, más de 3 veces el de consolidación de la edificación sin cobrar a la población por el suelo donde se sitúan sus viviendas.